

Rep.nr. 2024/16453

VERKOOPSVOORWAARDEN - ONLINE VERKOOP.

D.24-00-8182/001

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op twee september.

Stellen wij, Meester **Xavier DESMET**, notaris te Antwerpen, als volgt het **KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN** vast, op voet waarvan wij zullen overgaan tot de **ONLINE VERKOOP via BIDDIT.BE** van het hierna beschreven onroerend goed.

Ten verzoeken van:

*

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

*

II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.
BESCHRIJVING VAN HET TEKOOPGESTELDE GOED.
STAD ANTWERPEN – elfde afdeling.

Een (verder af te werken) handels- en opbrengsthuis, op en met grond, gelegen **Bestormingstraat 26/28**, ten kadaster bekend, Bestormingstraat 26, sectie L, volgens titel nummer 3603/A/2, thans nummer 3603/A/2 P0000, steeds voor een oppervlakte van achtentachtig vierkante meter (88 m²).

Kadastraal inkomen: 1.085,00 euro.

Hierna ook genoemd “het goed”.**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

*

PRAKTISCHE INFORMATIE.**Contactgegevens van het notariskantoor.**

Adres: Louizastraat 39 bus 1. 2000 Antwerpen.

Email-adres: xavier.desmet@notaris.be.

Telefoonnummer: 03/231.87.66.

Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoping.

Voor de bekendmaking van de verkoping wordt gebruik gemaakt van de website van BIDDIT.BE, alsook van het globaal mediapakket vastgelegd in een overeenkomst tussen de Kamer van Notarissen van het arrondissement Antwerpen en Mediahuis.

Dit pakket omvat de verspreiding van affiches en pandbrochures, aanplakking aan het tekoopgestelde onroerend goed alsook bekendmaking van de verkoop in de bijlage “Notaris.be” bij de Gazet van Antwerpen, op de website Immoweb en Zimmo en andere sociale media.

Instelprijs.De instelprijs bedraagt **tweehonderd twintig duizend euro (€ 220.000,00)**.**Minimumbod.**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro of meer moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen: **maandag 4 november 2024 om twaalf uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen: **dinsdag 12 november 2024 om twaalf uur.**

Onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkopers en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het notariskantoor op **donderdag 14 november 2024 om veertien uur.**

Bezoeken.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **zonder afspraak, elke woensdag van zeventien uur dertig minuten (17u30) tot negentien uur dertig minuten (19u30) en elke zaterdag van tien (10) tot twaalf (12) uur, en dit vanaf 9 oktober 2024 tot en met 9 november 2024.**

De bezoeken door de kandidaat-kopers hebben plaats op eigen risico.

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

Documenten ter informatie van de kopers.

De liefhebbers kunnen volgende documenten raadplegen in het dossier op de website van bididit:

- het stedenbouwkundig uittreksel;
- het bodemattest;
- het kadasterplan;
- de omgevingsvergunning afgeleverd op 29 januari 2021;
- de asbest-inventarisattesten;
- de energieprestatiecertificaten;
- de controleverslagen van de elektrische installatie.

Deze documenten zullen aan de kopers van het goed overhandigd worden.

VOORWAARDEN.

Hypothecaire situatie.

Het goed wordt verkocht onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, beslagen, voorrechten en rechten van hypotheek, pand of eigendomsvoorbehoud hoegenaamd, met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Gebruikssituatie.

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot wat bekend is, blijkt dat de tweede verdieping vrij van huur is en dat de gelijkvloerse en eerste verdieping verhuurd zijn als volgt:

-de gelijkvloerse verdieping: aan de besloten vennootschap “IVY by Flavio & Luka”, met zetel te (2018) Antwerpen, Bestormingstraat 28, ondernemingsnummer 1010.464.935, voor een maandelijkse huurprijs van duizend tweehonderd vijftig euro (€ 1.250,00) blijkens handelshuurovereenkomst (opgemaakt op 12 juni 2024) welke is ingegaan op 1 juli 2024;

Aangezien deze huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft voor de overschrijving van het beslagexploot, is deze in principe niet tegenstelbaar aan de ingeschreven schuldeisers, de beslaglegger en de koper (artikel 1575 Gerechtelijk Wetboek).

-de eerste verdieping: aan de heer SAFI Wali Mohammad en Mevrouw SAFI Shabana, samen wonende te (2018) Antwerpen, Bestormingstraat 26, bus 101, voor een maandelijkse huurprijs van vijfhonderd vijftig euro (€ 550,00) blijkens huurovereenkomst (appartement/huisvesting), opgemaakt op 21 maart 2020, ingegaan op 1 april 2020 en geregistreerd op 27 februari 2021.

De kopers zullen hun eigen zaak moeten maken wat betreft de huurtoestand.

De kopers treden in alle rechten en plichten van de verkopers ten opzichte van de huurders, onder voorbehoud van alle rechten hun krachtens de wet toegekend; zij zullen zich rechtstreeks met de huurders moeten verstaan voor al wat betreft de wijze en de voorwaarden van hun gebruik en de voorwerpen die hen zouden kunnen toebehoren, overeenkomstig de wet, de huurovereenkomst en de plaatselijke gebruiken, dit alles zonder tussenkomst van de verkopers noch verhaal tegen hen.

Met betrekking tot de huurwaarborg van het gelijkvloers, hebben de huurders een huurwaarborg gevestigd ten bedrage van drieduizend zevenhonderd vijftig euro (€ 3.750,00) bij de naamloze vennootschap KORFINE, met zetel te (8500) Kortrijk, Nijverheidskaai 3/0021.

Voor zoveel als nodig geven de verkopers volmacht aan de kopers om deze huurwaarborg op hun naam te laten overdragen.

De huurwaarborg van de eerste verdieping werd rechtstreeks betaald in handen van de beslagenen, zodat deze waarborg niet beschikbaar is voor de koper.

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

Eigendoms- en risico-overdracht.

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Op dat ogenblik gaan ook de risico's over.

Ingenottreding.

De kopers zullen het genot hebben van het goed vanaf de betaling van de koopprijs en de kosten van de openbare verkoop als volgt:

-van het niet-verhuurde gedeelte: door eigen gebruik;

-van het verhuurde gedeelte: door het optrekken der huurgelden vanaf de eerstvolgende vervalddag volgend op de toewijzing.

Belastingen.

De kopers zullen alle belastingen geheven of te heffen op het goed in voordeel van de Staat, het Gewest, de Gemeenschap, de Provincie, de Stad en/of andere overheden, dragen en betalen, vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of vanaf de ingenottreding indien deze vroeger plaatsvindt.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen en op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkopers voor het lopende jaar.

Abonnementen water, gas, elektriciteit.

De koper zal, vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, 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.

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.

Zichtbare en verborgen gebreken.

Het wordt verkocht 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.

Bij verkopen op rechterlijk gezag kan de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Overblijvende voorwerpen en rommel.

De kopers dienen zelf het nodige te doen voor het verwijderen van alle voorwerpen, meubilair of rommel, die zich nog op of in het verkochte goed zouden bevinden, zonder enig verhaal tegen de verkopers.

Oppervlakte.

De hiervoor opgegeven oppervlakte wordt niet gewaarborgd, het verschil in meer of min dat er zou kunnen bestaan, al overtrof het zelfs één/twintigste, zal in het voor- of nadeel van de kopers blijven, zonder vergoeding, noch schadeloosstelling, noch mogelijkheid om de ontbinding van de verkoop te vorderen door één van beide partijen.

Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, bekende, onbekende, en/of geheime erfdienstbaarheden, rechten, verplichtingen en gemeenschappen waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

De kopers zijn vrij de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten of zich ervan te bevrijden, doch dit alles op hun kosten en risico, zonder tussenkomst van de verkopers, noch verhaal tegen hen.

Dit beding is geen stijlclausule maar een uitdrukkelijke voorwaarde van de verkoop.

In de eigendomstitel van de verkopers worden geen erfdiensbaarheden vermeld.

Verzekeringen.

Vanaf de toewijs dienen de kopers het nodige te doen voor het afsluiten van een verzekeringspolis, tegen alle risico's waarvoor ze een dekking wensen.

Stedenbouw - Vergunningen.

A. Indien de kopers de bestemming van het goed wensen te wijzigen of op het goed wensen te bouwen, zullen zij zich rechtstreeks moeten verstaan met de bevoegde overheid en de dienst voor stedenbouw, voor al wat betreft de te bekomen vergunning en/of bouwtoelating, de wijze van bouwen, de afsluitingen, de te volgen rooilijnen, de achteruitbouw-stroken en andere aangelegenheden die onder hun bevoegdheid vallen, dit alles zonder tussenkomst van de verkopers, noch verhaal tegen hen.

B. De Stad Antwerpen deelde bij brief en stedenbouwkundig uittreksel de dato **10 juni 2024** onder meer het volgende mee:

"Gewestplan:

-Definitieve vaststelling van het ontwerpplan tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestplan Antwerpen op het grondgebied van o.m. Antwerpen. Bestemmingen: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Besluit tot goedkeuring. Datum: 28/10/1998.

-Definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestplan Antwerpen op grondgebied van o.m. Antwerpen en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan. Bestemmingen: aanvullende voorschriften gp14: art 1. Besluit tot goedkeuring. Datum: 07/07/2000.

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

-“GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen”. Besluit tot goedkeuring. Datum: 19/06/2009.

Gewestelijke verordening:

-inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. Besluit tot goedkeuring. Datum: 08/07/2005.

-inzake breedband. Besluit tot goedkeuring. Datum: 09/06/2017.

-inzake hemelwater. Besluit tot goedkeuring. Datum: 10/02/2023.

-voor publiciteitsinrichtingen. Besluit tot goedkeuring. Datum: 12/05/2023.

-inzake toegankelijkheid. Besluit tot goedkeuring. Datum: 05/06/2009.

-inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Datum goedkeuring: 05/07/2013.

-inzake wegen voor voetgangersverkeer. Besluit tot goedkeuring: 29/04/1997.

Gemeentelijke verordening:

-Bouwcode: Besluit tot goedkeuring: 25/10/2010.

-Bouwcode - herziening: Besluit tot goedkeuring: 09/10/2014.

-Bouwcode – herziening art 30 en 27. Besluit tot goedkeuring: 25/09/2017.

-Stedenbouwkundige lasten. Status: Definitieve vaststelling. Datum: 29/04/2024.

-Bouwcode - herziening: Besluit tot goedkeuring: 25/03/2024.

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is:

-Weg bestaande uit een rijbaan. Lokale weg type 3. Bestormingstraat. Paleisstraat. Diamantstraat. Openbare weg. Beherende instantie: Lokaal bestuur.

Stedenbouwkundige vergunning:

-Beschrijving: verbouwingen. Gemeentelijk dossiernummer: 1970170. Beslissing eerste aanleg: vergund. Datum beslissing: 02/10/1970. Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen.

Omgevingsvergunning:

-Beschrijving: verbouwen van een handelsgelijkvloers tot kapperszaak. Datum beslissing: 29/01/2021. Voorwaardelijk vergund. Instantie: College burgemeester schepenen. Stedenbouwkundige handelingen: types: zelfstandige gebruikseenheid binnen een gebouw – verbouwen met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal wooneenheden.

Stedenbouwkundige overtreding: Niet van toepassing.

Zoneringsplan: Centraal gebied.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen. Inventaris type: Leegstand. Inventaris status: opgenomen in de inventaris.”

C. Inzake de leegstand, deelde de Stad Antwerpen op 20 augustus 2024 het volgende mee:

-dat het gelijkvloers in het jaar 2019 voldeed aan de voorwaarden om in het stedelijk leegstandsregister te worden opgenomen;

-dat er een controle ter plaatse gebeurt om na te gaan of het pand effectief volgens functie en voor meer dan 50 % in gebruik genomen is. Als na controle blijkt dat het pand volgens de functie in gebruik is, wordt het pand na 6 maanden nog een keer gecontroleerd. Als na 6 maanden blijkt dat het pand nog altijd in gebruik is, dan wordt het pand geschrapt op datum van aanvraag namelijk 20/8/2024. Is er na 6 maanden geen gebruik meer, dan kan het pand niet geschrapt worden uit het leegstandsregister.

De kopers zullen hier hun eigen zaak van maken.

D. In de omgevingsvergunning afgeleverd door de Stad Antwerpen op 29 januari 2021 wordt letterlijk het volgende vermeld:

“Functionele inpasbaarheid. De gelijkvloerse handelszaak wordt omgevormd naar een kapperszaak. Het pand is gelegen in een zone voor verspreide bewinkeling (Beleidsnota Detailhandel 2020). Deze functiewijziging naar dienstverlening is bijgevolg aanvaardbaar. Op de verdiepingen zijn twee wooneenheden aanwezig die geacht vergund zijn. Hiervoor worden er geen wijzigingen aangevraagd.”

E. De stedenbouwkundige situatie van het goed is de volgende:

1. uitgereikte omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige inlichtingen: voormelde.

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming: voormelde.

3. rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen betreffende het goed of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen: geen.

4. recht van voorkoop ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeurs- of projectbesluit: geen.
5. toepasselijke omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden: geen.
6. aanduiding als watergevoelig openruimtegebied: nog niet van toepassing.
7. voorkeursbesluit of projectbesluit: geen.

F. 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 omgevingsvergunning bekomen te worden bij toepassing van artikel 4.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bezwarende overheidsmaatregelen.

A. Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot wat bekend is, blijkt dat voorschreven goed:

- niet ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard of zal worden;
- niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel of een ontwerp van maatregel tot
 1. bescherming van monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten, landschappelijk of onroerend erfgoed, of archeologisch patrimonium,
 2. onteigening
 3. ondergrondse inneming
 4. opeising
 5. weigering van afgifte van conformiteitsattest
 6. verplichting tot uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, tot het geven van een andere bestemming of tot sloping
 7. opname op de inventaris inzake heffing op leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen of woningen, behoudens hetgeen hiervoor gemeld
 8. uitoefening van sociaal beheersrecht
 9. uitvoering van een (al dan niet nieuw) rooilijnplan.

- niet gelegen is in 1. een waterwingebied of beschermingszone, 2. het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk: GEN (Grote Eenheden Natuur) en GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling)), 3. het IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk: natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden), 4. een natuurreserveaat of haar uitbreidingszone of 5. een natuurinrichtingsproject.

- niet gelegen is in een risicozone voor natuurrampen of overstroming, noch in een afgebakend overstromingsgebied, oeverzone of signaalgebied; inzake overstromingsgevoeligheid geeft het overstromingsrapport een **D-score** (middelgrote kans op overstromingen), zowel voor het perceel als voor het gebouw.

- niet gelegen is in een ontginningsgebied voor oppervlaktedelfstoffen.
- niet het voorwerp uitmaakt van enig geschil met om het even wie.
- niet bezwaard is met een recht van voorkeur, voorkoop of wederinkoop.

B. De instrumenterende notaris heeft op **10 juli 2024** het register van de herstellvorderingen geraadpleegd. Het bevat geen informatie voor de goederen.

Bouwtechnische eisen en verplichtingen.

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot wat bekend is, blijkt:

- dat het goed het voorwerp was of is van bouwwerken (gestart vanaf 1 mei 2001 of gestart vóór die datum, doch verder gezet vanaf 27 januari 2005) onderworpen aan coördinatietoezicht over tijdelijke of mobiele bouwplaatsen: Comfortabel Wonen zou beschikken over het **postinterventiedossier**, dat werd opgevraagd. Indien Comfortabel Wonen het postinterventiedossier niet bezorgt, dienen de kopers er hun eigen zaak van te maken, zonder enige verhaal tegen de verkopers.

- dat het goed niet het voorwerp was of is van eisen inzake **energieprestaties**, thermische isolatie, binnenklimaat en ventilatievoorzieningen, noch van voorstellen, aangiften, certificaten of plichten tot aangifte of certificatie desbetreffend, behoudens nagemelde **energieprestatiecertificaten**:

1) Het energieprestatiecertificaat (niet-residentiële eenheid) voor het gelijkvloers (Bestormingstraat 28) draagt nummer 20231008-0003005250-KNR-2. Het energielabel is **B**.

2) Het energieprestatiecertificaat (residentiële eenheid) voor de eerste verdieping (Bestormingstraat 26 bus 101) draagt nummer 20240731-0003328093-RES-1. Het energielabel is **C**.

3) Het energieprestatiecertificaat (residentiële eenheid) voor de tweede verdieping (Bestormingstraat 26 bus 201) draagt nummer 20240731-0003327958-RES-1. Het energielabel is **F**.

4) Het energieprestatiecertificaat Gemeenschappelijke delen draagt nummer 20240731-0003317989-GD-1.

Renovatieverplichting.

-Voor alle residentiële gebouwen geldt een **renovatieverplichting** vanaf 1 januari 2023, te weten: het behalen van een energieprestatielabel D binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte, op straffe van administratieve sancties (van 500 euro tot 200.000 euro). Ter informatie: vanaf 2028 dient niveau C behaald te worden; vanaf 2035 niveau B voor woningen; vanaf 2040 niveau A voor woningen en niveau B voor appartementen en vanaf 2045 niveau A ook voor appartementen.

-Voor alle kleine niet-residentiële gebouwen geldt bij verkoop een renovatieverplichting vanaf 1 januari 2022, te weten: het isoleren van het dak en het vervangen van enkel glas, van oude verwarmingstoestellen en van oude koelinstallaties binnen de 5 jaar na het verlijden van de akte en het behalen van een energieprestatielabel C.

Elk klein niet-residentieel gebouw of elke kleine niet-residentiële eenheid beschikt vanaf 1 januari 2030 altijd over een geldig energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen waaruit blijkt dat, afhankelijk van het type bebouwing, het volgende minimale label behaald is:

| | 030 | 035 | 2040 |
|---|-----|-----|------|
| kleine niet-residentiële eenheid (kNR) in gebouw met meerdere eenheden of kNR in een gesloten bebouwing | | | C |
| kNR in open of half open bebouwing | | | C |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

In afwijking van het voorgaande, kunnen kleine niet-residentiële eenheden er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2030 te voldoen aan de verplichting die wordt opgelegd aan grote niet-residentiële eenheden.

-Voor alle grote niet-residentiële gebouwen geldt een renovatieverplichting vanaf 1 januari 2023, te weten: het isoleren van het dak en het vervangen van enkel glas, van oude verwarmingstoestellen en van oude koelinstallaties binnen de 5 jaar na het verlijden van de akte, minimaal 5% hernieuwbare energie aanwenden en het behalen van een energieprestatielabel C.

Na uitvoering van de renovatiewerken dient een nieuw energieprestatiecertificaat aangevraagd te worden om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting is voldaan.

-dat de **asbestinventaris-attesten**, opgesteld op 6 augustus 2024, besluiten dat het goed **asbestveilig** is als volgt:

1)attestnummer 202405806-00011.000 met betrekking tot het gelijkvloers: 0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0 uitsluitingen.

2)attestnummer 202405806-00008.000 met betrekking tot de eerste verdieping: 0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0 uitsluitingen.

3)attestnummer 202405806-00009.000 met betrekking tot de tweede verdieping: 0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0 uitsluitingen.

- dat de controle-onderzoeken van **de elektrische laagspanningsinstallatie** besluiten dat de installatie **conform** is, dat de elektriciteitschema's niet beschikbaar zijn en dat de verslagen werden opgemaakt als volgt:

1)met betrekking tot de gemene delen en het gelijkvloers: door ATLAS CONTROLE op 9 september 2022.

2) met betrekking tot de eerste verdieping: door ELECTRO-TEST op 27 september 2013.

3) met betrekking tot de tweede verdieping: door TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN op 20 december 2013 en op 22 december 2015.

Bodemdecreet.

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot wat bekend is, blijkt dat het goed:

1. beroepsmatig- of bedrijfsmatig gebruikt werd of wordt, doch op het goed geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgeoefend, opgenomen in de door de Vlaamse regering opgestelde lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, noch vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het milieuvergunningendecreet;

2. niet het voorwerp uitmaakt of heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, hierna kortweg OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsprojecten of -werken, gebruiksbeperkingen, veiligheids-, voorzorgs-, toezicht-, nazorgs- of andere maatregelen opgelegd door OVAM dienaangaande.

4. niet het voorwerp vormt van een dossier bij de OVAM betreffende verontreiniging ervan.

5. De inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op **28 juni 2024** luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

6. De bepalingen van Titel III Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden nageleefd.

Opschortende voorwaarde financiering?

De koper kan zich **niet** beroepen op een opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering. Hij wordt geacht zelf op voorhand de nodige informatie in te winnen bij verschillende kredietinstellingen over de voorwaarden waaronder hij al dan niet een financiering kan bekomen.

Verwijlntresten.

De verwijlntresten worden vastgesteld op acht procent (8%) per jaar.

Keuze van woonplaats.

Bij gebreke aan woonstkeuze, wordt deze keuze geacht te geschieden op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Prijsbewimpeling en tekortschatting.

De notaris geeft lezing van artikel 203 lid één van het Wetboek der Registratierechten luidende als volgt:

“In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.

Het aanvullend recht dat ingevolge een bij schatting vastgesteld tekort of anderszins betaald geworden is, wordt aangerekend op het aanvullend recht, vereffend uit hoofde van de bewimpeling waarvan sprake in vorenstaande alinea.”

Alsook van de artikelen 3.18.0.0.14 en 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, luidende als volgt:

“Een belastingverhoging van 100 % van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.”

En:

“Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn.”

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke 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 bieders 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 bieders, 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 bieders 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 vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 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 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 vijf (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 tien (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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend 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 **€ 5.000,00 (vijfduizend 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. 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 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 € 5.000,00 (vijfduizend 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 verkoopvoorwaarden 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 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de 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 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 koopprijs 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 **twalf percent** (12 %). Het bedraagt:

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

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

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

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

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma 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 vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De hoogste 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 verkoopsvoorwaarden.

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

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

voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

IV. 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.

V.VOLMACHT.

De kopers en toewijzelingen stellen tot hun bijzondere lasthebbers aan, met recht van indeplaatsstelling:

De medewerkers van notaris Xavier DESMET te Antwerpen.

Elk dezer kunnende afzonderlijk handelen, en wie zij gelasten om voor hen en in hun naam:

Om, betreffende voorschreven onroerend goed, kwijting van de koopprijs met handlichting van de ambtshalve genomen inschrijving te vorderen, in alle akten van rangregeling en verdeling op te treden, alle getuigschriften opgemaakt door notaris te

tekenen, om doorhaling te verzoeken van alle bezwarende in- en overschrijvingen, eenvoudig af te zien van de wettelijke indeplaatstelling, zich voor aangemaand te houden om kennis te nemen van alle processen-verbaal van rangregeling en alle tegenzeggingen te doen en te aanvaarden, in rechte te verschijnen voor wat alle betwistingen betreft, hierover forfaitaire regeling te treffen en dadingen aan te gaan.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld.

VI. SLOTBEPALINGEN.

Burgerlijke stand.

Ondergetekende notaris bevestigt de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte alsook de woonplaats van alle partijen op vertoon van de door de wet vereiste stukken.

Verwijzing naar vroegere akten.

Partijen bevestigen hierbij specifiek, uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk dat vroegere akten waarnaar in deze akte wordt verwezen, één geheel vormen met deze akte om samen uitvoerbaar te zijn.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld te Antwerpen, op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben Wij, Notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen).

Registratiereelas

Akte van notaris Xavier Desmet te Antwerpen van 02/09/2024, repertorium 2024/16453

Blad(en): 28 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID ANTWERPEN 1 op drie september tweeduizend vierentwintig (03-09-2024)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0025913

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

+++De geregionaliseerde registratierechten van het Vlaams Gewest worden bepaald en geïnd door het Vlaams

Gewest.+++

De ontvanger.

-VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT-

De Notaris.