

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP
BIDDIT.BE**

Repertorium: 15031

Datum: 25 juni 2024

Dossier: 2210234-01

Op vijftieng juni tweeduizend vierentwintig, ga ik, **Marc Verhoeven**, notaris met standplaats te Deurne, stad Antwerpen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bid-dit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

.....
Verzoekende/verkopende partij.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

.....
Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende de-
len:

- 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 Marc Verhoeven, Dascottelei 102, 2100 Deurne (Antwerpen)

Telefoon algemeen nummer: 03/321.33.21

e-mail kantoor: info@notarisverhoeven.be

dossiernummer: 2210234-01.

***Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigen-
dom***

**Stad Antwerpen 27^{ste} afdeling/district Deurne 1^{ste}
afdeling**

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Bisschop-penhoflaan 307**, volgens titel ten kadaster gekend sectie A nummer 176/S met een grondoppervlakte van zeventuizendachtenzeventig vierkante meter (7.078,00 m²), thans ten kadaster gekend sectie A, nummer 0176 S P0000 met een zelfde oppervlakte (oppervlakte en gemene delen).

Het **winkelpand op het gelijkvloers links (HA.GV/L21), gemerkt W21**, omvattende:

- a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigen-lijke winkelruimte;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd / tienduizendsten (100/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Met individueel kadastraal partitienummer: **0176 S P0154**

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.122,00 euro

Basisakte

Zoals nader omschreven in de basisakte verleden voor notaris Joseph Verbist te Antwerpen op 2 november 1966, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 november daarna, boek 4714 nummer 1 en de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op 8 maart 1967, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 april daarna, boek 4793 nummer 25.

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

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

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

Eigenaar(s)- oorsprong van eigendom:

.....

De uiteindelijke koper zal zich moeten vergenoegen met het bewijs van eigendom dat voorafgaat en geen andere titels kunnen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt eenenvijftigduizend euro (€ 51.000,00)

Er wordt een instelpremie toegestaan.

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

Deze premie komt ten laste van de massa. Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 van het 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).

Minimum bod

Het minimum bod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen is maandag 19 augustus 2024 om 14.00 uur**. De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is dinsdag 27 augustus 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de koper-verzoekende partij en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 4 september 2024 te 14.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke woensdag van 14.00 uur tot 16.00 uur en elke zaterdag van 11.00 uur tot 13.00 uur**, en dit **vanaf woensdag 31 juli 2024 tot en met zaterdag 24 augustus 2024**.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Het eigendom is momenteel **niet bewoond noch verhuurd**. Uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris op 21 mei 2024 is gebleken dat er geen geregistreerde huurovereenkomsten bestaan.

De koper zal het genot van het eigendom verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verzoeker wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huurprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huurprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de in genot treding door de koper aan de verzoeker toe.

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

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

De liefhebbers worden erop gewezen dat er mogelijks nog rommel, spullen en materialen kunnen liggen in het handelspand. Zij zullen dit met eigen ogen kunnen vaststellen op de bezoekdagen. Het behouden dan wel het verwijderen van deze rommel, spullen en materialen is een eigen zaak van de uiteindelijke kopers welke zelf het nodige zullen dienen te doen om deze rommel, spullen en materialen te verwijderen dan wel ze te behouden indien zij daartoe de keuze maken. Dienaangaande kunnen de verzoeker en/of eigenaar niet meer aangesproken worden om tussen te komen in eventuele kosten van verwijderen van voormelde rommel, spullen en materialen en/of ontruimingskosten. De kopers zullen er hun eigen zaak van maken zonder verdere tussenkomst dan wel enige vorm van verantwoordelijkheid van de verkoper/eigenaars desbetreffende.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

De verzoeker verklaart dat uit opzoekingen gedaan door ondergetekende notaris op 12 juni 2024 is geble-

ken dat er geen voorkooprecht krachtens de wet bestaat.

Staat van het goed - Gebreken

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

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

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

Voor wat betreft het bestaan van eventuele erfdienstbaarheden verwijst de verzoeker naar de hoger aangehaalde basisakte en wijzigende basisakte. De koper zal door eigen lezing kennis kunnen nemen van de eventuele erfdienstbaarheden die erin vermeld staan.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper/verzoeker vervat in hogervermelde bepalingen van de basisakte en de wijzigende basisakte, voor zover ze nog van toepassing zouden zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper/verzoeker zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper/verzoeker voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verzoeker/verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Administratieve bepalingen

De notaris wijst de koper op het feit dat hij geen garantie kan geven over de conformiteit tussen de verstrekte inlichtingen en de realiteit en dat hij geen onderzoekplicht ter zake heeft.

Inlichtingen vanwege de gemeente

Ter voorbereiding van deze akte werden onder meer inlichtingen gevraagd aan de Stad Antwerpen. Ter bevestiging en/of aanvulling van deze brief worden nog een aantal verklaringen opgetekend.

Ongeschiktheid - Onbewoonbaarheid - Leegstand - Verwaarlozing Vlaamse Codex Wonen)

De verkoper verklaart:

- dat het verkochte goed geen woning betreft zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die **niet** werd **gesloopt** binnen de wettelijke termijn.

- dat het verkochte goed **geen** perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

- dat het verkochte goed **geen** woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat het verkochte goed **geen** woning betreft die is opgenomen in het **gemeentelijk leegstandsregister**

vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Leegstand

De verkoper/verzoeker verklaart dat het verkochte goed **niet is opgenomen** op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Stedenbouwkundige verklaringen

De verzoeker/verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp uitmaakt:

- van enige onteigening,
- van specifieke urbanisatievereisten, waar onder nog uit te voeren lijnrichting- of rooilijnplan.

De verzoeker/verkoper verklaart dat, bij zijn weten er geen, zelfs maar voorlopige, plannen bestaan om het goed in de toekomst geheel of gedeeltelijk te onteigenen.

De verzoeker/verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hierover werd nooit enige betekening of kennisgeving ontvangen.

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

Vermoeden van vergunning

De notaris heeft gewezen op artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Dit vermeldt dat bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd voor 22 april 1962, te allen tijde worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht vergund te zijn, tenzij dit wordt tegengesproken door een proces-verbaal of bezwaarschrift binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. De eerste inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen is 3 oktober 1979.

Concrete informatie

De notaris meldt zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op basis van de verstrekte inlichtingen, waaronder de het stedenbouwkundige uittreksel, afgeleverd door de Stad Antwerpen op **8 november 2023**:

1° dat **volgende** bouwvergunningen en/of stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

*dossiernummer: 11002 2010 43781; onderwerp: horecaterras in de voortuin: VERGUNNING de dato 23/07/2010

*dossiernummer: 11002 1962 4393; onderwerp: het plaatsen van een verlichte reclamepaal: VERGUNNING de dato 12/09/1962

*dossiernummer: 11002 1965 4568; onderwerp: het plaatsen van 3 benzinepompen, 3 tanks; 3 verlichtingspanelen, 3 vlaggestokken en 1 paal met lichtbak: VERGUNNING de dato 08/12/1965

*dossiernummer: 11002 1965 4618; onderwerp: bouwen van een werkplaats, opslagplaats, bureau en garage: VERGUNNING de dato 09/02/1966

*dossiernummer: 11002 1966 4214; onderwerp: het bouwen van een appartementsgebouw, servicestation, winkels en autobergplaatsen: VERGUNNING de dato 29/06/1966

*dossiernummer: 11002 1967 4247; onderwerp: het uitbreiden van een technische verdieping: BESLISSING de dato 24/05/1967

*dossiernummer: 11002 1968 4262; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 21/08/1968

*dossiernummer: 11002 1969 4214; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclames: VERGUNNING de dato 29/05/1969

*dossiernummer: 1102 19691 4297; onderwerp: het plaatsen van publiciteitsborden: VERGUNNING de dato 09/07/1969

*dossiernummer: 11002 1969 4389; onderwerp: het plaatsen van twee lichtreclames: VERGUNNING de dato 15/10/1969

*dossiernummer: 11002 1969 4552; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 28/01/1970

*dossiernummer: 11002 1970 4383; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 21/10/1970

*dossiernummer: 11002 1972 4248; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 09/08/1972

*dossiernummer: 11002 1972 4435; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 17/01/1973

*dossiernummer: 11002 1973 4015; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 24/01/1973

*dossiernummer: 11002 1973 4380; onderwerp: het plaatsen van een reclamebord: VERGUNNING de dato 24/10/1973

*dossiernummer: 11002 1974 4110; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 10/04/1974

*dossiernummer: 11002 1975 4284; onderwerp: het plaatsen van lichtreclame: VERGUNNING de dato 28/01/1976

*dossiernummer: 11002 1976 4088; onderwerp: het plaatsen van een lichtreclame: VERGUNNING de dato 28/04/1976

*dossiernummer: 11002 1987 374; onderwerp: reclamebord: VERGUNNING de dato 27/07/1987

*dossiernummer: 11002 2004 15185; onderwerp: het bouwen van een technische verdieping: VERGUNNING de dato 15/02/1967

*dossiernummer: 11002 2004 15549; onderwerp: het plaatsen van lichtreclames: VERGUNNING de dato 09/05/1973

*dossiernummer: 11002 2005 23918; onderwerp: wijzigen van handel gelijkvloers tot studio: VERGUNNING de dato 30/09/2005

1 bis° dat **volgende** bouwovertradingen gekend zijn:

*dossiernummer: 11002 2006 27116; onderwerp: bestemmingswijziging; datum proces-verbaal: 24/03/2006; aard van de overtrading: uitvoeren van vergunning plichtige werken zonder vergunning; omschrijving van de aard van de overtrading: bestemmingswijziging; datum van het bevel tot staking van de werken: 24/03/2006; datum van de bekrachtiging door de stedenbouwkundige inspecteur van het bevel tot staking der werken: 03/04/2006; datum van de dagvaarding van de correctionele rechtbank: 17/04/2009; er werd geen beroep ingesteld.

*dossiernummer: 11002 2010 45415; onderwerp: werken vernoemd in PV AN.66.LB.33790/2006 werden ongedaan gemaakt; datum van het proces-verbaal: 12/10/2010; aard van de overtrading: andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige. Omschrijving van de aard van de overtrading: AN.66.LB.33790/2006 werden ongedaan gemaakt. Er werd geen beroep ingesteld.

*dossiernummer: 11002 2012 49791; onderwerp: schotel-antenne; datum van het proces-verbaal: 11/01/2011; aard van de overtreding: andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige. Er werd geen beroep ingesteld.

*dossiernummer: 11002 2017 3093; onderwerp: werken uitvoeren in strijd met de op 22/04/2011 geweigerde stedenbouwkundige vergunning met referte NDE/C/2011161 (Reclame voorgevel gelijkvloers); datum van het proces-verbaal: 09/11/2016; aard van de overtreding: andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige; omschrijving van de aard van de overtreding: werken uitvoeren in strijd met de op 22/04/2011 geweigerde stedenbouwkundige vergunning met referte NDE/C/2011161 (Reclame voorgevel gelijkvloers). Er werd geen beroep ingesteld.

*dossiernummer: 11002 2017 3094; onderwerp: betrokke- ne toegevoegd; datum van het proces-verbaal: 29/03/2017; aard van de overtreding: andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige. Er werd geen beroep ingesteld.

*dossiernummer: 11002 2017 3370; onderwerp: rechtzet- ting gegevens eigenaar en betrokkenen; datum van het proces-verbaal: 30/05/2017; aard van de overtreding: andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vo- rige. Er werd geen beroep ingesteld.

*dossiernummer: 11002 2020 7082; onderwerp: proces verbaal van ophef van aanvankelijk proces verbaal met nummer AN.66.LB.0005001/2011; datum proces-verbaal: 13/03/2020; omschrijving van de aard van de overtre- ding: proces verbaal van ophef van aanvankelijk pro- ces verbaal met nummer AN.66.LB.0005001/2011. Er werd geen beroep ingesteld.

*dossiernummer: 11002 2020 7083; onderwerp: proces verbaal van ophef van aanvankelijk proces verbaal met nummer 11002 2016 2694; datum van het proces-verbaal: 13/03/2020; omschrijving van de aard van de overtre- ding: proces-verbaal van ophef van aanvankelijk pro- ces-verbaal met nummer 11002 2016 2694. Er werd geen beroep ingesteld.

De stad Antwerpen communiceerde met betrekking tot de boven vermelde bouwovertradingen als volgt op 6 juni 2024:

" De vermelding met gemeentelijk dossier 11002_2006_27116 was van toepassing op het gelijkvloers van adres Bisschoppenhoflaan 295 en betreft het proces-verbaal AN.66.LB.33790/2006 van 24/03/2006. Dit proces-verbaal is niet meer in ons bezit. Op 12/10/2010 werd vastgesteld dat de overtredingen grotendeels ongedaan werden gemaakt, een muurtje links achteraan moest nog

afgebroken worden en de functiewijziging van handel naar wonen was nog niet volledig ongedaan gemaakt.

Op 12/10/2010 werd een PV van uitvoering 504.378/M opgesteld voor de uitvoering van het vonnis REA dd. 30/06/2009. Dit werd opgenomen in het vergunningsregisternummer 11002_2010_45415.

De vermelding met gemeentelijk dossiernummer 11002_2012_49791 was van toepassing op het adres Bisschoppenhoflaan 293 (plaatsing schotelantenne aan voorgevel) werd opgeheven middels vergunningsregisternummer 11002_2020_7082.

De vermeldingen met vergunningsregisternummer 11002_2017_3093, 11002_2017_3094 en 11002_2017_3370 zijn met goed gevolg afgesloten door vergunningsregisternummer 11002_2020_7083 en waren van toepassing op het gelijkvloers van het adres Bisschoppenhoflaan 293."

Deze overtredingen hebben bijgevolg geen betrekking op het te verkopen eigendom.

De verkoper/verzoeker heeft verklaard in aanvulling van deze melding:

a) dat hij zelf geen wijzigingen aan de bestaande constructies heeft aangebracht waarvoor vergunningen vereist waren.

b) dat hij geen weet heeft van enige verplichting tot wijziging en/of afbraak van de bestaande constructies

2° het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming aanduidt als: "woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14, art 1, °1 punt 3"

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet gelegen is in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangeduid als zone waar het voorkeurecht geldt;

5° dat het goed geen deel uitmaakt van een verkaveling of een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden.

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt tevens onder dossiernummer 2005397 voor exploitant Nayiri met datum vergunning 30/09/2005 een vergunning KLASSE 3 Vlarebo rubriek 15.2. ; **het betreft hier echter niet het te verkopen eigendom.**

De liefhebbers kunnen het stedenbouwkundige uittreksel afgeleverd door de Stad Antwerpen op **8 november 2023** via de bijlagen geplaatst op biddit.be, raadplegen.

De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopij ervan ontvangen.

Vergunningsplicht - Mogelijkheid tot bouwen of verbouwen

De notaris wijst de liefhebbers er op dat er geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid om verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten.

De liefhebbers worden gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat een opsomming bevat van de handelingen waarvoor een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

Onteigening

De verkoper/verzoeker verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening

Integraal Waterbeleid (Vlaanderen)

De notaris meldt dat op basis van het onderzoek op de site van GEO-Vlaanderen het te verkopen goed:

- **niet** gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (alleen overstroombaar bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk)

- **niet** gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (recent nog onder water gelopen of volgens modellen overstroombaar om de 10 jaar of frequenter)

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Overstromingsrapport

De liefhebber wordt ervan op de hoogte gebracht dat sinds 1 januari 2023 - ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 - voor elk kadastraal perceel een overstromingsrapport ter beschikking wordt gesteld, waaruit een waterscore blijkt aangeduid door klasse A, B, C of D:

A: geen overstroming gemodelleerd;

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Uit het overstromingsrapport de dato 27 november 2023 blijkt dat de waterscore voor het bij deze verkochte goed is:

Perceel score of P-score: D

Gebouwen score of G-score C

De liefhebber kan een kopie raadplegen via de bijlagen geplaatst op biddit.be.

Risicozone voor overstromingen

De notaris meldt dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in de Wet op de landverzekeringsovereenkomst. Binnen zulke zone kan de brandverzekeraar onder de wettelijke omstandigheden weigeren dekking te verlenen voor overstroming.

KLIM

De verkoper/verzoeker verklaart dat uit raadpleging van de website www.klim-cicc.be op 14 november 2023 blijkt dat het verkochte goed **niet** betrokken is in een KLIM regeling.

Bosdecreet

De verkoper/verzoeker heeft verklaard dat het te verkopen eigendom **geen** bos is of een goed dat onderworpen is aan de voorschriften van het bosdecreet.

Natuurbehoud - goedgekeurd natuurbeheerplan

De verkoper verklaart dat het onroerend goed NIET gelegen is binnen:

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

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstelvorderingen bevat **geen informatie** over het goed zoals is gebleken uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris op 28 mei 2024.

Bodemdecreet

De verkoper/verzoeker verklaart dat de gemeenschappelijke delen van het verkochte goed bij zijn weten een risicoground is/was (historische bodemverontreiniging) en weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers, aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Door de bijlagen geplaatst op biddit.be worden de kopers/liefhebbers op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op **10 november 2023** in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

De inhoud van het bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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

- Het eindevaluatieonderzoek van 31.01.2019 werd bij de OVAM ingediend op 01.02.2019. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 21.06.2011. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 30.11.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Appartementsgebouw en voormalig tankstation, Bisschoppenhoflaan 287-307 te Deurne + Verklaring dd. 29.08.2002

AUTEUR: Amberco BVBA

DATUM: 10.02.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Voormalig tankstation, Bisschoppenhoflaan 287-307 te Deurne (P020350.010) + Verklaring dd. 20.10.2003

AUTEUR: Amberco BVBA

DATUM: 10.06.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Milieukundig Bodemonderzoek op het Terrein aan de Bisschoppenhoflaan - Rapportages Dd. 23.08.2000 (M97/0232/3), Dd. 15.06.2001 (M00/0969/0), Dd. 12.09.2003 (M03/1410/0), Dd. 14.01.2004 (M03/1410/1) en Dd. 10.06.2004 (M04/1534/0)

AUTEUR: Fugro België NV

DATUM: 18.03.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Appartementsgebouw en voormalig tankstation, Bisschoppenhoflaan 287-307 te Deurne (T050087.010) + Aanvullende fax dd. 10.05.2005

AUTEUR: Amberco BVBA

DATUM: 20.04.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Bisschoppenhoflaan 287, 2100 Deurne (11/003726)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 12.10.2007

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Crown Verpakking België NV, Merksemsteenweg 148 te 2100 Deurne (Pb8664)

AUTEUR: ERM NV

DATUM: 10.09.2009

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Crown, Merksemsteenweg 148 te 2100 Deurne (49196365)

AUTEUR: URS Belgium BVBA

DATUM: 18.08.2010

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullingen Beschrijvend Bodemonderzoek Crown, Merksemsteenweg 148 te 2100 Deurne, (Projectnr 49196449)

AUTEUR: URS Belgium BVBA

DATUM: 21.06.2011

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Risicobeheersplan. Crown Verpakking België N.V., Merksemsteenweg 148, 2100 Deurne

AUTEUR: URS Belgium BVBA

DATUM: 31.01.2019

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatieonderzoek, voormalige site Crown Verpakking België NV te 2100 Antwerpen (Deurne)

AUTEUR: AECOM Belgium BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

- Volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel (D.1. Milieu) kan de informatie van de Milieudienst van de Stad Antwerpen niet onderzocht worden door een recente cyberaanval.

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt tevens onder dossiernummer 2005397 voor exploitant Nayiri met datum vergunning 30/09/2005 een vergunning KLASSE 3 Vlarebo rubriek 15.2. ; het betreft hier echter niet het te verkopen eigendom...

De eventuele liefhebbers zijn bij deze door de notaris gewezen op de onmogelijkheid voor de notaris om bij de milieudienst van de Stad Antwerpen correcte informatie te bekomen.

De verzoeker/verkoper verklaart zelf géén weet te hebben van milieuvergunningen die werden afgeleverd voor het goed.

Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de verkoper/verzoeker hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werd nageleefd.

Asbestinventarisattest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240605-000270.000, opgemaakt op 5 juni 2024.

De liefhebber kan via de bijlagen geplaatst op biddit.be het bestaan en de inhoud van dit asbest inventarisattest, raadplegen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"asbestveilig"

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbest inventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Elke mede-eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 moet uiterlijk op 31 december 2035 over een geldig asbestinventaris attest beschikken voor de gemeenschappelijke delen.

De verplichting in hoofde van de verkoper/verzoeker om een asbestinventaris-attest voor te leggen aan de koper voor wat betreft de gemeenschappelijke delen treedt in werking vanaf 1 mei 2025.

Door de bijlagen geplaatst op biddit.be worden de kopers/liefhebbers op de hoogte gebracht van de inhoud van het asbestinventaris attest.

De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopij ervan ontvangen.

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

Postinterventiedossier

Privatieve delen

De verkoper/verzoeker verklaart, dat voor zover hij weet er geen postinterventiedossier bestaat en dat er sinds een mei tweeduizend en geen werken werden uitgevoerd waarvoor zulk dossier diende opgesteld te worden.

Gemene delen

Het postinterventiedossier van de gemene delen, indien dat aanwezig is, ligt steeds ter inzage bij de syndicus.

Er is geen postinterventiedossier voor de gemene delen.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

Energieprestatiecertificaat privatieve delen niet-residentiële eenheid

Een geldig energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid werd opgemaakt door Marijke Schrooms op 21 mei 2024 met vermelding van unieke code 20240521-0003253883-KNR-1 en met LABEL E.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op bidit.be kennis nemen van de inhoud van voormeld energieprestatiecertificaat.

De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopij ervan ontvangen.

In geen geval zullen de kopers aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassings-werkzaamheden op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen

Een EPC gemeenschappelijke delen werd opgemaakt door Katrien Vanaudenrode op 12 mei 2022 met unieke code 20220512-0002600421-GD-1.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op bidit.be kennis nemen van de inhoud van voormeld energieprestatiecertificaat.

De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopij ervan ontvangen.

In geen geval zullen de kopers aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassings-werkzaamheden op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Nutsvoorzieningen

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat ATECON vzw te 2650 Edegem, Prins Boudewijnlaan 43, bus 10 een keuringsverslag heeft afgeleverd de dato 22 mei 2024, waarbij werd vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van Boek 1 van het KB van 8.09.2019 betreffende de installaties van laagspanning en zeer lage spanning.

De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste

maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of goederen.

Een nieuw controlebezoek moet door hetzelfde organisme te worden uitgevoerd om de verdwijning van de inbreuken na te gaan uiterlijk vóór: 21/05/2029 (9.1.3.2.).

Mazouttank

De verkoper/verzoeker verklaart op basis van de informatie verkregen van de syndicus op 28 mei 2024 dat er geen ondergrondse/bovengrondse dan wel buiten werking gestelde particuliere/gemeenschappelijke stookolietank aanwezig is.

Renovatieplicht

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

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

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Lift

Het te verkopen eigendom is voorzien van een lift.

Rookmelders

Sedert 23 juni 2008 dienen alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken zijn uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd, uitgerust te zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn in genot treding (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; bijgevolg kan de verzoeker hiervoor niet meer aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn in genottreding. 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/verzoeker voor het lopende jaar.

Gedwongen mede-eigendom - verscheidene bepalingen

Statuten van het gebouw

De statuten van het gebouw, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, werden verleden voor notaris Joseph Verbist te Antwerpen op 2 november 1966, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 november daarna, boek 4714 nummer 1 en de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op 8 maart 1967, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 april daarna, boek 4793 nummer 25.

De uiteindelijke koper zal een kopie van deze statuten ontvangen bij de toewijs van het onroerend goed.

De uiteindelijke koper evenals alle andere gebruikers ingevolge huur, vervreemding of anderszins, worden in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de eigenaar betreffende de bepalingen van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en van alle huishoudelijke reglementen. De uiteindelijke koper onderwerpt zich eveneens aan de beslissingen die op regelmatige wijze werden genomen door de algemene vergadering.

Syndicus

De verzoeker/verkoper verklaart dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door de besloten vennootschap **BEHEER te 2000 Antwerpen, Amerikalei 132.**

Verzekering - Blokpolis

De syndicus heeft bevestigd dat er een blokpolis onderschreven is bij ALLIANZ.

De koper zal voor het gekochte goed deze verzekering dienen over te nemen en de premie ervoor dienen te betalen te rekenen vanaf de ingenottreding.

De koper verklaart te weten dat deze verzekering de inboedel niet dekt.

Mede-eigendom

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, de syndicus op 21 mei 2024 verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaal-inbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de notaris op de hoogte werden gesteld:

Dat de syndicus heeft geantwoord op 28 mei 2024. De uiteindelijke koper zal bij de ondertekening van de akte van toewijs hiervan een kopie ontvangen, evenals van de bijlagen.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen door de instrumenterende notaris over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek.

Daarenboven wordt de uiteindelijke koper op de hoogte gebracht van het volgende:

1.- De verkrijger draagt:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene verga-

dering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

2.- De andere lasten worden gedragen door de eigenaar.

3.- Het aandeel van de eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

4.- De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper en/of eigenaar.

Uit het schrijven van de syndicus is gebleken dat er werken gepland worden aan het dak.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 eerste en tweede paragraaf van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de eigenaar.

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 verkoopvoorwaarden.

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 minimum bod 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 herneemen, 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, *verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijk-*

aardig 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 eind uur, 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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 twaalf percent (12 %)**. Het bedraagt:

- Twintig komma vijftachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,35%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€

225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 negentig procent (12,90%), 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 command verklaring (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

command verklaring, 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 laat-tijdigheid 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 deurwaardersexploit 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 gerechtsdeurwaardersexploit 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 tussenkomenende 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. 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 toegevoerd.
- 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 minimum bod: 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 minimum bod. De notaris stelt het minimum bod 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.

.....

KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bij-

zonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen geweten heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Deurne, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verzoeker/verkoper, getekend.