

Het jaar tweeduizend vijftientig.

Op twintig februari.

Heb ik, Michel ROBEYNS, notaris met standplaats te Antwerpen, voor rekening van de besloten vennootschap "Notaris Michel Robeyns", met zetel te 2000 Antwerpen, Jodenstraat 42, de verkoopsvoorwaarden opgesteld van de online verkoop op biddit.be van nabeschreven onroerend goed, onder dewelke ik openbaar zal verkopen bij opbod ten gunste van de hoogst- en laatstbiedende, zonder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, via gedematerialiseerde biedingen op het veilingsplatform www.biddit.be, met een instelprijs en een instelpremie, met een biedingsperiode die een aanvang zal nemen op dinsdag 25 maart 2025 om 14 uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten op woensdag 2 april 2025 om 14 uur, onder voorbehoud van de werking van "de zandloper", opgesteld voor de hierna gemelde online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op biddit.be van nabeschreven goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek aangesteld blijkens beschikking van 6 januari 2025 door de beslagrechter te Antwerpen.

Op verzoek van

Volgend onroerend goed:

Stad ANTWERPEN (7^e afdeling):

In een gebouwencomplex, op en met grond en aanhorigheden, gelegen Kattendijkdok/ Oostkaai 62, ten kadaster gekend volgens titel en thans sectie G nummer 154/S/4/ P0001 voor een oppervlakte van twaalfduizend honderd vijftientig vierkante meter (12.125 m²):

de assistentiewoning gemerkt "2.18" (nummer F 2.03 aan de bel) op de tweede verdieping, met voorbehouden perceelnummer G 154S 4 P0765, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, berging, wasplaats, leefruimte met open keuken, 1 slaapkamer, badkamer met wc.;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en vier / dertienduizend vierhonderd vierentachtigsten (304/13.484sten) in de bijzondere delen van "Assistentiewoningen" en driehonderd en vier/honderdduizendsten (304/100.000 sten) in de algemene delen van het complex.

Kadastraal inkomen € 884

Zoals beschreven in de statuten van het gebouw, de hoofdsplitsingsakte verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 26 november 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-29/11/2012-14270, de wijzigende basisakte (vestiging erfpacht) verleden voor zelfde notaris Van Laere op 16 juni 2015, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor onder referte 57-T-24/06/2015-06810; de ondersplitsingsakte van de assistentiewoningen verleden voor zelfde notaris Van Laere op 27 juni 2016, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor onder referte 57-T-07/07/2016-09115.

VERKOOPSVOORWAARDEN

De verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen: de bijzondere verkoopsvoorwaarden, de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven, de volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

kantoor van notaris Michel Robeyns te 2000 Antwerpen, Jodenstraat 42;
dossierbeheerder: Frank Maes, tel: 03/201.53.35 mail: fm@notarismichelrobeyns.be;
ter plaatse: Kim Verhaegen, woonassistent “De Medemens”, WZC Cadiz te 2000 Antwerpen, Napelstraat 70 (03/361.16.07 (intern 453).

Oorsprong van eigendom

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.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 25 maart 2025 om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 2 april 2025 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 proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 3 april 2025 om 14 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met mevrouw Verhaegen; 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, in casu niet uitoefening van het voorkooprecht (Vlaamse Wooncode, bijzonder gebied).

Genot - gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

De koper bekomt van het door hem gekochte de volle eigendom vanaf de toewijzing en treedt ervan in het genot - van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald - door het optrekken der huurgelden vanaf de eerstvolgende vervaldag.

Om er het vrij gebruik van te bekomen, zal de koper zich met de huurders moeten verstaan of op eigen kosten alle formaliteiten moeten vervullen; dit alles zonder tussenkomst van de verkopers of enig verhaal tegen hen, derwijze dat de huurders van de verkoper geen enkele schadevergoeding zullen kunnen eisen.

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

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 verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingplan 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, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens voorschreven goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, behoudens deze vermeld in de voormelde statuten.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende 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 zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Lasten van mede-eigendom

1.a) De koper zal bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw en bewoning vanaf de toewijzing. De vereniging van de mede-eigenaars zal de verkoper het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op het werkkapitaal terugbetalen voor de periode vanaf voormelde datum.

Het reservekapitaal, bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven, blijft, indien aanwezig, eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars; overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt hierover niet afgerekend tussen partijen.

b) De buitengewone gemeenschappelijke kosten zoals beschreven in artikel 3.94§2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zullen door de koper gedragen worden voor zover ze opeisbaar worden na de toewijzing

De verkoper verklaart dat, bij haar weten, de algemene vergadering van mede-eigenaars tot op heden geen beslissingen heeft genomen waarbij de mede-eigenaars verplicht worden bij te dragen in buitengewone kosten, en niet betrokken is in enig

geschil met om het even wie, uitgenomen een aantal opleveringsproblemen (milieu-vergunning, positionering ventilatie, aanplanting binnentuin, noodspuwers, toegang mindervaliden woontoren D).

2. 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.

3. De kosten voor mededeling van de informatie en overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

4. Partijen verzoeken de syndicus om de briefwisseling te sturen naar hun huidig adres.

Syndicus

Zoals voorgeschreven door artikel 3.94,§ 2 Burgerlijk Wetboek werd de syndicus “03 Beheer” te 2018 Antwerpen, Belgiëlei 182, verzocht de kostenstaat en de inlichtingen te bezorgen zoals bepaald in zelfde artikel;

de comparanten verklaren een kopie van het antwoord van 16 januari 2025 ontvangen te hebben, bevestigen dat de inhoud ervan hen genoegzaam bekend is en ontslaan de werkende notaris ervan deze op te nemen in deze akte.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van de initiële overeenkomst, aan de koper, die dit erkent, de documenten en inlichtingen zoals vermeld in artikel 3.94§ 1 Burgerlijk Wetboek overhandigd.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De koper zal van ondergetekende notaris het stedenbouwkundig uittreksel ontvangen afgeleverd door de stad Antwerpen op 20 november 2024; er wordt een exemplaar in het dossier van de notaris bewaard.

De notaris informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO dat:

- geen rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve rangschikking werd betekend in het kader van regelgeving op de bescherming van monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied;
- geen betekening werd gedaan van een onteigeningsbesluit, rooilijn, opeisingrecht ten aanzien van verlaten gebouwen of enig ander overheidsbesluit terzake;
- het eigendom naar zijn weten niet is opgenomen op een inventaris van leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- het 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. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.
- de verkoper voor alle door hem of in zijn opdracht uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige vergunningen werden bekomen en dat tevens, voor zover hem bekend, het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf.

De stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, waarvan sprake in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vanaf nu

“Vlaamse Codex” genoemd). Het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd door de stad Antwerpen op 20 november 2024.

1. voor vermeld onroerend goed volgende bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunning werden afgeleverd:

In toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex wordt vermeld:

- Dossiernummer: 11002_1962_789

Gemeentelijk dossiernummer: 1962789 - Datum vergunning: 14/09/1962

Omschrijving der werken: bureelgebouw met magazijn

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_1970_507

Gemeentelijk dossiernummer: 1970507 - Datum vergunning: 30/01/1970

Omschrijving der werken: magazijn, garage

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_1970_508

Gemeentelijk dossiernummer: 1970508 - Datum vergunning: 10/07/1970

Omschrijving der werken: opbouwen 2^e verdieping

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer 11002_1996_2518

Gemeentelijk dossiernummer: 19962518 - Datum vergunning: 20/01/1997

Omschrijving der werken: plaatsen zendcel met antenne

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_1998_3879

Gemeentelijk dossiernummer: 19983879 - datum vergunning: 20/05/1999

Omschrijving der werken: plaatsen van antennes en technische infrastructuur

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_1999_3596

Gemeentelijk dossiernummer: 19983596 - datum vergunning: 13/01/2000

Omschrijving der werken: plaatsen van antennes en technische infrastructuur

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_2012_49614

Gemeentelijk dossiernummer 201211- datum vergunning 23/03/2012

Omschrijving der werken: slopen van een bestaand kantoorgebouw en bouwen van appartementen, hotel, horeca, winkels en een ondergrondse parking

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_2012_50452

Gemeentelijk dossiernummer: 20122520 - datum vergunning: 20/04/2012

Omschrijving der werken: plaatsen van 2 reclamepanelen in een werfafsluiting: type 36 m² en type 16 m²

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_2013_54940

Gemeentelijk dossiernummer: 20131770 - datum vergunning: 07/06/2013

Omschrijving der werken: vellen van hoogstammige bomen en tijdelijk wijzigen van het bodemreliëf

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

- Dossiernummer: 11002_2015_170587

Gemeentelijk dossiernummer: 20152375 - datum vergunning 04/12/2015

Omschrijving der werken: omvormen van een hotel naar 48 assistentiewoningen

Voorwaarden - Beslissing: Vergunning

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannenregister is: volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP EILANDJE de dato 1 september 2011: Zone voor Centrumfuncties - art. 4-bijzondere gebouwen; Zone voor Publiek Domein - Art. 7;

3. er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4. naar zijn weten er op de goederen geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. het verkochte eigendom geen deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling;

6. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

Uit voormeld uittreksel blijkt onder meer nog dat het onroerend goed:

1. gelegen is in een woningbouwgebied;

2. gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: "Grup Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen" de dato 19/06/2009;

2. Artikel 4.2.1 VCRO

De verkoper verklaart geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ingeval van bouwen of verbouwen of plaatsen van afsluitingen zal de koper zich moeten onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften, zonder mogelijkheid van verhaal daaromtrent tegen de verkoper.

De koper wordt gewezen op de tekst van artikel 4.2.1 VCRO, en verklaart te weten dat geen werken of handelingen die daar opgesomd worden mogen verricht en uitgevoerd worden zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; voor bepaalde werken geldt er een gewone meldingsplicht en is er geen vergunning vereist.

Verklaring van de instrumenterende notaris

Ondergetekende notaris legt de comparanten het artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) uit, met betrekking tot de verplichting van het aanvragen van omgevingsvergunningen voor vergunningsplichtige handelingen.

De koper wordt geïnformeerd dat de opzoeken waarover de notaris kan beschikken, zoals onder meer de eigendomstitels, de hypotheekstaat, het stedenbouwkundig uittreksel of de gegevens waarvan de verkoper of de stad op de hoogte is en die in deze akte vermeld staan, niet altijd garanderen dat alle bestaande constructies of de huidige bestemming van het voorschreven goed, vergund of vermoed vergund zijn.

De notaris neemt tot slot geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven of aangaande de vergunningsplichtige wijzigingen die hij eraan zou willen aanbrengen. De koper zal hiervan zijn persoonlijke zaak maken.

Of de feitelijke toestand van voorschreven goed beantwoordt aan de in deze akte vermelde vergunningen, valt niet onder de controleplicht van de notaris, zodat deze laatste niet kan garanderen dat, hoewel er een vergunning voor het voorschreven goed voorhanden is, dit goed in zijn huidige toestand, volledig werd vergund.

De notaris is bovendien niet verantwoordelijk voor de staat en brandveiligheid van het gebouw.

3. Artikel 2.6.4 en verder VCRO

De verkoper verklaart dat voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

4. Vergunningen

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

5. Woonkwaliteit

De verkoper verklaart dat:

- hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het zou kunnen vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het op-eisingrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet;
- het niet opgenomen is in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, leegstaande gebouwen en/of woningen, verwaarloosde gebouwen en/of woningen noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, met uitzondering van wat hierboven vermeld staat.

Bodemtoestand

1. Uit de aanvullende vastgoed informatie van de Stad Antwerpen op 20 november 20024 blijkt dat voor dit eigendom volgende ARAB- en/of VLAREM vergunningen werden afgeleverd met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van VLAREBO:

- Dossier: 25/51782
 - o “Bell MFG CY” Metaalbewerking, verfspuitinstallatie, 28.000 I stookolie, 2.000 kg kaliumcyanide, 200 I perchloorethyleen.
- Klasse: 1 Computernr: geen intern-nr: 2540861
 - o Beschrijving exploitatie: “nv Chrysler”: inrichting voor het monteren van autovoertuigen (uitbreiding)
- Klasse: 1 Computernr: geen Intern-nr: 25/47722
 - o Beschrijving exploitatie: “Chrysler” : Verplaatsen en uitbreiden van bestaande werkplaatsen voor hout- en metaalbewerking.

2. De verkoper verklaart tevens dat:

- er Vlarebo-activiteiten werden uitgevoerd op voormeld goed.
- er een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door AGECO op 25 maart 2010
- bij brief van 21 mei 2010, de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna “OVAM” genoemd) aan de vorige eigenaar Fedimmo, heeft laten weten dat Fedimmo niet verplicht is om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren op de grond gelegen Kattendijkdok-Oostkaai 22, 2000 Antwerpen voor de historische verontreiniging met VOCL (Vluchtige OrganoChloor-verbindingen).

3. De verkoper verklaart dat geen risico - inrichtingen aanwezig zijn sinds het meest recent goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek en dat er sedertdien geen schadegevallen, geen wijzigingen van het bestemmingstype en geen ruimtelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden.

4. De verkoper verklaart dat OVAM op 25 november 2024 voor het goed een bodemattest heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt:

“2. *Inhoud van het bodemattest*

Deze grond is opgenomen *in* het grondeninformatieregister.

2.1 *Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

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

2.2 *Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

2.2.1 *Historische verontreiniging*

Volgens het Bodemdecreet moet *er een beschrijvend* bodemonderzoek *uitgevoerd* worden op deze grond. De OVAM baseert *zich* voor deze uitspraak op het *oriënterend* bodemonderzoek van 25.03.2010 en de *hierin opgenomen* bodemkenmerken en *functie* van de grond.

2.3 *Documenten over de bodemkwaliteit*

2.3.1 *Historische verontreiniging*

DATUM: 25.03.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek - TITEL: Oriënterend bodemonderzoek ikv overdracht voor een terrein gelegen aan - de Kattendijkdok-Oostkaai 22 te 2000 Antwerpen (Pj-10-2495) - AUTEUR: Ageco bvba

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

De verkoper verklaart dat hij de koper, die dit erkent, vóór het sluiten van deze overeenkomst op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van dit bodemattest.

5. Het statuut van “onschuldig bezitter” gaat, ingevolge de naleving van de hieromtrent toepasselijke voorwaarden, over op de uiteindelijke mede-eigenaars, waardoor deze ook vrijgesteld zijn van het uitvoeren van het beschrijvend bodemonderzoek.

6. De instrumenterende notaris verklaart tenslotte dat de bepalingen van het bodemdecreet inzake de overdracht van gronden werden nageleefd.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er geen ondergrondse stookolietank, noch bovengronds noch ondergronds, aanwezig is.

Postinterventiedossier

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de verplichtingen omtrent de overdracht van het postinterventiedossier bij werken verricht vanaf 1 mei 2001. De verkoper verklaart dat er werken worden of werden uitgevoerd door één of meer aannemers waardoor zulk dossier diende te worden opgesteld. De verkoper is ertoe gehouden krachtens zijn leveringsplicht aan de koper het postinterventiedossier te overhandigen uiterlijk een maand na de toewijzing. Bij niet-naleving van deze verplichting is de

koper ertoe gerechtigd een dergelijk dossier te laten opstellen op kosten van de verkoper.

Elektrische installatie

In het kader van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie van 10 maart 1981 werd de nieuwe elektrische installatie in gebruik genomen nadat een positief keuringsverslag werd afgeleverd door een erkend organisme. Het keuringsverslag werd samen met het postinterventiedossier overhandigd.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat, overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen

Reglement, een nieuwe controle van de elektrische installatie zal moeten worden uitgevoerd door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen vanaf de datum van het controleonderzoek.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat de verkoop betrekking heeft op een appartement in een nieuw opgericht gebouw dat wordt opgetrokken rekening houdend met de EPB normen en wetgeving en het goedgekeurd EPB-dossier.

De verkoper zal uiterlijk zes maanden na de ingebruikname van het gebouw een EPB-aangifte indienen bij het Vlaams Energieagentschap waaruit blijkt dat de EPB-eisen daadwerkelijk zijn behaald.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat het EPB-bouw tien jaar geldig is, te rekenen vanaf de datum van de ingebruikneming van het goed.

Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw in de zin van het energiebesluit.

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

De kandidaat-koper wordt erop gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De kandidaat-koper wordt 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.

Asbestinventaris

Niet van toepassing, want het gebouw dateert van 2016.

Watertoets

Na opzoeken op de website <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geovlaanderen/overstromingskaarten/> verklaart de koper te weten dat het goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in signaalgebied.

Uit het overstromingsrapport van 20 november 2024 blijkt dat voorschreven goed volgende scores heeft: perceelscore of P-score: C gebouwscore of G-score: C;

(A: geen overstroming gemodelleerd; B: kleine kans op overstromingen onder klimaat verandering; C: kleine kans op overstromingen; D: middelgrote kans op overstromingen).
- conform artikel 129 van de wet 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de bepalingen van het Onroerend erfgoeddecreet. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 van dit decreet: bouwkundig erfgoed, landschapsatlas, archeologische zones, houtige beplantingen met erfgoedwaarde of historische tuinen en parken. De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart verder dat voorschreven goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van dit decreet.

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

KLIM

Voorafgaandelijk dezer werd een opzoeking gedaan op de website www.klim-cicc.be.

Uit deze opzoeking blijkt dat er geen Klim-beheerders betrokken zijn op dit goed.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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.

De verkoper verklaart geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op heden.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot voorschreven 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 ingentreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten.

Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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 ingentreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Zorgmakelaarcontract

De koper verklaart te zijn ingelicht dat het verkochte goed deel zal uitmaken van een erkende groep van assistentiewoningen zoals bedoeld in het Vlaams Bejaardendecreet van 5 maart 1985, gecoördineerd op 18 december 1991, het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 mei 2009, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 evenals alle eventuele wetten, decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen gestemd worden.

2. Teneinde te voldoen aan artikel 15§2 van het Vlaams Bejaardendecreet verbindt de koper er zich toe exclusief met de beheersinstantie, te weten, de vereniging zonder winstoogmerk "GZA - 2610 Wilrijk, Oosterveldlaan 22, KBO 0428.651.017", een mandaat, middels een addendum, af te sluiten op voorwaarde dat deze de verantwoordelijkheid opneemt zowel voor wat betreft de individuele opname van senioren als voor de organisatie van de zorg- en dienstverlening overeenkomstig de geldende wetgeving. Een blanco exemplaar van dit mandaat werd gehecht aan de statuten van het gebouw, waarvan een kopie overhandigd zal worden aan de koper.

De koper gaat derhalve de verplichting aan om, zoals tevens is bevestigd in de statuten van het gebouw, als eigenaar van de private kavel exclusief beroep te doen op de beheersinstantie om de kavels voor huisvesting aan te bieden aan derden tegen vergoeding. Dit onverminderd de mogelijkheid voor de koper om aan de beheersinstantie gebruikers voor te stellen die voldoen aan het profiel van een gebruiker van een assistentiewoning. Op deze overeenkomsten met de gebruikers is de wet van 20 februari 1991 inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats niet van toepassing.

Indien de koper het goed zelf wil gebruiken, gaat hij de verplichting aan om een overeenkomst voor het genotsrecht en voor de zorg- en dienstverlening met de beheersinstantie af te sluiten.

3. De koper mag de kavel slechts vervreemden of bezwaren met zakelijke rechten indien aan de rechthebbende of rechtsopvolger dezelfde verplichtingen worden opgelegd zoals hierboven onder nummer 2 is bedongen. De koper zal deze verplichting

moeten opleggen aan elke latere rechthebbende of rechtsopvolger met de verplichting om dezelfde verplichting op te leggen aan elke latere rechthebbende of rechtsopvolger, bij gebreke waarvan de koper of elke latere overdrager aansprakelijk blijft voor de naleving van de verplichtingen ten overstaan van de beheersinstantie.

4. Indien één of meer bepalingen, nietig, ongeldig of niet uitvoerbaar zouden zijn door welke omstandigheden ook en in het bijzonder door nieuwe en andere wettelijke bepalingen, dienen deze verplichtingen in de mate van het mogelijke vooralsnog te worden nagekomen met dien verstande dat de koper er zich toe verbindt in voorkomend geval met de beheersinstantie te goeder trouw te zullen onderhandelen om de nietige, ongeldige of niet-uitvoerbare bepalingen te vervangen door de andere bepalingen die zo nauw mogelijk aansluiten bij de strekking van de hierboven genoemde verplichtingen.

De uiteindelijke erkenning van de assistentiewoningen kan pas toegekend worden na controle van de bouwwerken.

Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

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 minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hier tegen kunnen verzetten.
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 erfgena-

men van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd.

Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10. Algemeen

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer 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) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard

door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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 proces-verbaal 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 (dit is 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 (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 (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.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 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 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 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en

randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper. Deze betaling is bevrijdend voor de koper. De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen. De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

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:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%) voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma negentig procent (19,90%), 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 vijfnegentig (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 honderdvijfentwintig duizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfzeventig procent (13,75%), 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 de 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 vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00); enzovoort.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten - 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 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.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de B.T.W. op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats, 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 (15) dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 (15) dagen te rekenen vanaf de datum van de aange tekende 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 massa.

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° Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief.

Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities

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

- de werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- de zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, beide notarisedewerker, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 2, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelingsplitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden;
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten;

- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten;
- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;
- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

Bevestiging identiteit

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld te Antwerpen, op voormelde datum, en door mij, notaris, getekend.

Recht van € 50,00 op aangifte door notaris Robeyns