

Verkoopsvoorwaarden

Het jaar tweeduizend zesentwintig,
Op vier mei.

Ben ik, **Filip WUYTS**, notaris met standplaats te Kapellen, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop \$\$\$ op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed \$\$\$.

Op verzoek en in aanwezigheid van:

\$\$\$

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notaris Filip WUYTS
Antwerpsesteenweg 48 bus 1
2950 Kapellen
Tel. 03/664.24.64
Email: info@notaris-wuyts.be

Beschrijving van het goed-oorsprong van eigendom

Gemeente Kapellen, eerste afdeling

Een villa op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen Buizerdlei 5, gekadaastreerd volgens titel sectie K nummer 8/A/3 voor een oppervlakte van 9.312 vierkante meter, thans gekadaastreerd sectie K nummer 8/A/3/P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Eigendomsbewijs

\$\$\$

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: twee miljoen euro (2.000.000 EUR).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfduizend euro (5.000 EUR). Dit betekent dat er met minstens vijfduizend euro (5.000 EUR) 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 22 juni 2026 om twaalf uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 30 juni 2026 om twaalf 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, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 7 juli 2026 om zeven-tien uur.

Voorlegging zekerheid

Alvorens te kunnen deelnemen aan de biedingen, dient een kandidaat-koper te beschikken over een schriftelijke bevestiging van ondergetekende notaris Wuyts dat door de desbetreffende kandidaat-koper op de derdenrekening van ondergetekende notaris Wuyts een bedrag van vijftig duizend euro (50.000 EUR) werd gestort.

Indien het eigendom niet aan de desbetreffende kandidaat-koper wordt toegewezen, zal het bedrag van vijftig duizend euro (50.000,00 EUR) binnen de 5 werkdagen na de toewijzing of inhouding van het goed vanuit de derdenrekening van ondergetekende notaris Wuyts terug overgeschreven worden op de bankrekening van waaruit dit bedrag werd betaald.

Indien het eigendom aan de desbetreffende kandidaat-koper wordt toegewezen, zal het bedrag van vijftig duizend euro (50.000 EUR) aangewend worden ter (gedeeltelijke) betaling van de kosten, het eventueel saldo zal aangewend worden ter gedeeltelijke betaling van de prijs.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden mits voorafgaande afspraak via het notariskantoor, elke maandag van achttien tot twintig uur en elke donderdag van twaalf tot veertien uur, en dit vanaf 18 mei 2026 tot en met 29 juni 2026.

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

\$\$\$

Publiciteit

De publiciteit zal onder meer worden gevoerd door publicatie op Immoscoop; in notarisblad Antwerpen, op notaris.be, Zimmo, Immoweb, gva.be (Medium pakket).

Er zal een verkoopbord met gepersonaliseerde kantoorgegevens worden aangebracht aan het te verkopen eigendom.

Eigendomsoverdracht

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

Genot-Gebruik

Het goed is niet verhuurd doch wel in gebruik bij derden.

De bewoners hebben in een onderhands document van 17 april 2026 verklaard de woning te zullen verlaten uiterlijk 7 dagen nadat de koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen uiterlijk 7 dagen 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.

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) dergelijke recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(en) zijn.

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

Staat van de goederen-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 zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Grenzen-oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al

werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opge-
maakt.

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 ver-
haal 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 be-
zwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben ge-
vestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben
van erfdienstbaarheden, behoudens diegene vermeld in zijn
eigendomstitel.

In voormelde eigendomstitel wordt het volgende letterlijk
vermeld:

*"De verkopers verklaren aan de kopers een kopie te hebben
overhandig van de akte verleden voor notaris Kathleen Pee-
ters, plaatsvervangend voor notaris Francis De Boungne te
Kalmthout op 20 december 2005, wat de kopers erkennen. Zij
verklaren volledig op de hoogte te zijn van de erfdienst-
baarheden of bijzondere bepalingen hierin vermeld.*

*Meer bepaald wordt gewezen op de bepalingen die onder de
titel "BIJZONDERE VOORWAARDE" zijn vermeld op pagina 9 van
desbetreffende akte.*

*Volgens het stedenbouwkundig uittreksel en de aanvullende
stedenbouwkundige informatie van de gemeente Kapellen ligt
het eigendom echter deels in een woonparkgebied, en deels
in een bosgebied.*

*Er is dus geenszins sprake dat een bepaalde zone van het
eigendom behept zou zijn met een "voorlopig bouwverbod".*

*Voor het eigendom werd een bouwvergunning afgeleverd voor
het bouwen van een villa in het woonparkgedeelte.*

*Het resterend gedeelte van het eigendom, gelegen in het
bosgebied, kan niet worden bebouwd, en heeft dus ook niet
het statuut van zone met voorlopig bouwverbod.*

*Derhalve verklaren de verkopers dat de bepalingen in hoger
genoemde akte zonder voorwerp zijn, nu op het niet bebouwde
gedeelte van het eigendom niet kan gebouwd worden."*

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plich-
ten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen,

voor zover ze nog van toepassing 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 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 oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Administratieve bepalingen

- Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel of wettelijk voorkooprecht, voorkeurrecht tot aankoop of recht van wederinkoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, het Vlaams Decreet op het Natuurlijk Milieu en het Natuurbehoud, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de Wet op de Ruilverkaveling.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed ook met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

- Stedenbouwkundige voorschriften

De instrumenterende notaris verklaart, bij toepassing van artikel 5.2.1. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de "codex"), op basis van een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door het gemeentebestuur van Kapellen op 24 april 2026:

- 1) dat voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt: op 1 augustus 2005 (gemeentelijk dossiernr. 2005143) voor bouwen van een nieuwbouw ééngezinswoning; op 26 juli 1960 (gemeentelijk dossiernr. 196077) voor bouwen van een blokhuut;
- 2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979 is: woonpark; bosgebieden; alternatieve reservatiegebieden (duwvaartkanaal)

3) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel ten gevolge van een stedenbouwkundige inbreuk of een stedenbouwkundig misdrijf) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

4) dat op het goed geen wettelijk voorkooprecht rust conform artikel 2.4.1. van de codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

5) dat het goed niet onderworpen is aan een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

6) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit

7) dat het goed niet aangeduid werd als watergevoelig openruimtegebied

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de grond waarop de akte betrekking heeft, zolang de omgevingsvergunning niet is verkregen. De instrumenterende notaris verwijst in dat verband naar artikel 4.2.1. van de codex.

Uit de raadpleging van het register van herstellvorderingen bedoeld in artikel 3.44 § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen op heden blijkt dat dit register geen informatie over het goed bevat.

Uit de raadpleging van het maatregelenregister bedoeld in artikel 81 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving op heden blijkt dat dit register geen informatie over het goed bevat.

- Milieu

De verkoper verklaart dat er betreffende het goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

- Bodemtoestand

De verkoper verklaart dat op het goed bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet. Derhalve werd tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd.

De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 5 juni 2025. De inhoud van dit bodemattest luidt letterlijk als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risico-grond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

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

- Asbestinventarisatetest

De constructies dateren volgens recente kadastrale legger van het jaar 2015. De opmaak van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

- Stookolietank

De verkoper verklaart dat bij zijn weten in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse al dan niet buiten gebruik gestelde stookolietank aanwezig is.

- Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend.

Dit dossier ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. De koper zal het dossier in ontvangst kunnen nemen nadat hij aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

- Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van hoofdstuk 6.5 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 8 september 2019. Bij proces-verbaal van 17 november 2015 werd door Technisch Bureau Verbrugghen vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

Een exemplaar van het proces-verbaal zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het verlijden van de akte van toewijzing.

- Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, door energiedeskundige Sebastiaan Kamiel Murre op 25 april 2022, met vermelding van unieke code 20220425-0002020617-RES-2 en het energielabel A.

Een exemplaar van dit certificaat zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het verlijden van de akte van toewijzing.

- Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf het verlijden van de akte van toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Binnen zelfde termijn moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Blijkens voormeld energieprestatiecertificaat van 25 april 2022 beschikt het goed reeds over het label A waardoor de renovatieplicht niet van toepassing is.

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

- Waterparagraaf

De instrumenterende notaris bevestigt na opzoeking op de website <https://www.waterinfo.be/informatieplicht> dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen

- niet gelegen is in signaalgebied, noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2, §1 van het Decreet betreffende het integraal waterbeleid

De grond heeft P(erceel)-score A: geen overstrooming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score A: geen overstrooming gemodelleerd

- Onroerend erfgoed

De verkoper bevestigt dat het goed niet het voorwerp is van een bescherming als onroerend erfgoed, waarbij onder onroerend erfgoed wordt verstaan een archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap en/of een stads- en dorpsgezicht. De verkoper bevestigt dat het goed evenmin het voorwerp is van een opname in de inventarissen van landschappelijk erfgoed, van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed of vermelding in de landschapsatlas. De verkoper bevestigt evenmin op de hoogte te zijn van een voornemen in die zin.

- Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed een bos is als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart voor zover hij weet dat met betrekking tot dit bos:

- geen beheersplan werd opgesteld dat door de overheid werd goedgekeurd of werd opgelegd;
- geen bijzondere functie door de overheid werd toegekend;
- geen subsidies te hebben genoten waaraan bijzondere lasten en voorwaarden verbonden zijn die in de toekomst nog nageleefd moeten worden;
- geen bomen te hebben gerooid of kappingen te hebben verricht die aanleiding kunnen geven tot herplanten of bijzondere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper neemt alle verplichtingen in verband met het door hem gekochte bos over ter volledige ontlasting van de verkoper.

De koper wordt erop gewezen dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Woudmeester.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig art. 91 §4 van het Bosdecreet uiterlijk 60 dagen na het verlijden van de akte van toewijzing de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en van de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende goed worden opgenomen.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht 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.

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 ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder)
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders 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 gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder

die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gehouden 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de vijf hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum tien werkdagen na de sluiting van de biedingen
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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. Voor 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 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (5.000 EUR) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (5.000 EUR) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders)

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (5.000 EUR) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (5.000 EUR).

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:

- 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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (5.000 EUR).

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 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 bidit.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. 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 bekrachtig-

ging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid-Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (0,5%) van de prijs. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (30.000 EUR) tot en met veertigduizend euro (40.000 EUR);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (40.000 EUR) tot en met vijftigduizend euro (50.000 EUR);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (50.000 EUR) tot en met zestigduizend euro (60.000 EUR);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (60.000 EUR) tot en met zeventigduizend euro (70.000 EUR);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (70.000 EUR) tot en met tachtigduizend euro (80.000 EUR);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (80.000 EUR) tot en met negentigduizend euro (90.000 EUR);
- Zestien procent (16%), voor prijzen boven negentigduizend euro (90.000 EUR) tot en met honderdduizend euro (100.000 EUR);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (100.000 EUR) tot en met honderd en tienduizend euro (110.000 EUR);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (110.000 EUR) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (125.000 EUR);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (125.000 EUR) tot en met honderdvijftigduizend euro (150.000 EUR);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (150.000 EUR) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000 EUR);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000 EUR) tot en met tweehonderdduizend euro (200.000 EUR);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (200.000 EUR) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000 EUR);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000 EUR) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (250.000 EUR);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (250.000 EUR) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (275.000 EUR);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (275.000 EUR) tot en met driehonderdduizend euro (300.000 EUR);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (300.000 EUR) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000 EUR);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000 EUR) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (375.000 EUR);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (375.000 EUR) tot en met vierhonderdduizend euro (400.000 EUR);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (400.000 EUR) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (425.000 EUR);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (425.000 EUR) tot en met vijfhonderdduizend euro (500.000 EUR);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (500.000 EUR) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000 EUR);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000 EUR) tot en met zeshonderdduizend euro (600.000 EUR);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (600.000 EUR) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000 EUR);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000 EUR) tot en met één miljoen euro (1.000.000 EUR);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (1.000.000 EUR) tot en met twee miljoen euro (2.000.000 EUR);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (2.000.000 EUR) tot en met drie miljoen euro (3.000.000 EUR);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (3.000.000 EUR) tot en met vier miljoen euro (4.000.000 EUR);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (4.000.000 EUR).

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 commandeverklaring (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 commandeverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

koper 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. 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 vervalddag 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 hoger-

vermelde 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 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.

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 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e 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 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 last-

hebben 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 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.

Opmerking inzake verklaringen door beslagene

Artikel 31. Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper wordt 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.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging

De instrumenterende notaris bevestigt:

1. om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat, dat de identiteit van de aanwezige partijen hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaarten,
2. om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen-natuurlijke personen zoals hierboven vermeld, overeenstemmen met de rijksregisters/trouwboekjes van de partijen, en dat de naam, de rechtsvorm, de zetel, het ondernemingsnummer en de datum van oprichting van de partijen-rechtspersonen worden vermeld zoals ze voorkomen in de databank van de FOD Justitie.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50 EUR).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Kapellen, op datum voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de comparanten met mij, notaris, ondertekend.