

BIDDIT - VERKOOPSVOORWAARDEN
Woning, De Pretstraat 51, 2060 Antwerpen

Het jaar tweeduizend éénentwintig.

Op tweeëntwintig oktober.

Heden zal ik, **Meester Nicolas Verbist**, Notaris met standplaats te Antwerpen (zesde kanton), die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "Notaris Nicolas Verbist", met zetel te 2018 Antwerpen, Durlletstraat 37, BTW BE0832.337.994 RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen,

TEN VERZOEKE VAN:

/

Hierna onveranderlijk genoemd "*de verkoper*".

Op basis van de hierna gemelde verkoopsvoorwaarden, openbaar verkopen bij opbod ten gunste van de hoogst- en laatst-biedende, **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 woensdag 24 november 2021 om 13.00 uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten op donderdag 2 december 2021 om 13.00 uur, onder voorbehoud van de werking van de "*zandloper*" (zie hierna), volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD ANTWERPEN- zevende afdeling

Een huis op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen te **Antwerpen, district Antwerpen, De Pretstraat 51**, kadastraal gekend volgens titel sectie G nummer 1298/F/4 voor een oppervlakte van achtenvijftig vierkante meter (58m²), thans kadastraal gekend sectie G nummer 1298F4P0000 met éénzelfde oppervlakte.

Het niet- geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt vijfhonderdenacht euro (€ 508,00).

Hierna onveranderlijk genoemd "*het goed*".

EIGENDOMSOORSPRONG

/

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Door hun bod geven de kandidaat-kopers te kennen kennis te hebben genomen van alle bepalingen van onderhavige akte, worden zij geacht hiermede hun akkoord te betuigen en verbinden zij zich ertoe alle hierin opgenomen bepalingen en verplichtingen na te leven.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

In het geval onderhavige bijzondere voorwaarden afwijken van de hierna gemelde algemene voorwaarden, primeren de bijzondere voorwaarden. Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor onderhavige verkoop:

1) MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING

Deze verkoping zal bekendgemaakt worden bij middel van affiches, aan te plakken aan het te verkopen eigendom en op het kantoor van de verkoophoudende Notaris.

Bovendien zullen de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop:

- Biddit.be;
- Notaris.be;
- Immoweb.be;
- Zimmo;

- De website van het notariskantoor;
- Printpublicatie in het notarisblad voor Antwerpen notaris.be;
- Facebook.

VAN HET EIGENDOM

Het eigendom zal kunnen worden bezichtigd op:

- **Woensdag** 27/10, 3/11, 10/11, 17/11,24/11 &1/12: van 15.00u- 17.00u;
- **Zondag** 31/10, 7/11, 14/11, 21/11 en 28/11: van 10.30u- 12.30u.

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

3) VERKOOPWIJZE

Biedingsperiode

De verkoop geschiedt online op het beveiligde biedingsplatform www.biddit.be, gedurende **één biedingsperiode** die start op **woensdag 24 november 2021 om 13.00 uur** en eindigt acht kalenderdagen later, te weten **op donderdag 2 december 2021 om 13.00 uur**, behoudens in geval van werking van de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De zandloper

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf minuten vóór 13.00 uur op 2 december 2021 (dus tussen 12.55 uur en 12.59 uur en 59 seconden) één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt er automatisch een virtuele zandloper gestart van vijf minuten, waarbinnen kandidaat-kopers, die reeds een bod hebben uitgebracht via BIDDIT vóór het initiële einduur, nog de kans krijgen om een bod uit te brengen. De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot 13.05 uur. Wordt er binnen deze verlengde zandloper-periode van vijf minuten opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen 13.00 uur en 13.04 en 59 seconden), dan wordt de biedingsperiode opnieuw verlengd met vijf minuten te rekenen vanaf het verstrijken van de vorige zandloper. De biedingsperiode kan op deze manier verlengd worden tot uiterlijk 2 december 2021 om 23.59 uur en 59 seconden.

Wijze van de biedingen

Enkel biedingen **in euro** worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens **minstens duizend euro (€ 1.000,00) hoger zijn dan het laatste bod**. 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.

De Notaris oefent het toezicht uit op de biedingen. Hij kan, niettegenstaande elk verzet en elk protest, elke vergissing begaan bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten en soeverein beslissen over elke betwisting tussen bidders. Tegen zijn beslissingen is geen beroep mogelijk.

De Notaris kan ook biedingen weigeren of ze als onbestaande verklaren van personen die hem onbekend zijn of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen schijnen. Hij kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bidders, die zich daartegen niet kan verzetten.

Elk bod is bindend. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden, met uitzondering van de vijf hoogste (en verschillende) bidders die gebonden blijven na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

Instelprijs en instelpremie

De **instelprijs** wordt bepaald op **honderdveertigduizend euro (€ 140.000,00)**. De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs

biedt, krijgt een premie ten laste van de massa gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

Toewijzing

De toewijzing zal enkel worden uitgesproken met de toestemming van diegenen die om de verkoop verzoeken en deze laatsten zullen steeds het recht hebben vóór de uitspraak van deze toewijzing het goed uit de verkoop terug te trekken.

Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed dient zowel te worden getekend door de verkoper, als door de hoogst weerhouden bieder. Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed zal worden getekend, behoudens latere andersluidende beslissing van ondergetekende Notaris **op woensdag 8 december 2021 om 17 uur 30 op het kantoor van ondergetekende Notaris Nicolas Verbist te 2018 Antwerpen, Durlletstraat 37**. De vijf hoogste (en verschillende) bidders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhouden bieder zal op voorhand door ondergetekende Notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De instrumenterende Notaris heeft het recht deze datum en uur te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden.

Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren voor de instrumenterende Notaris uiterlijk vijf (5) dagen na het proces-verbaal van definitieve toewijs.

Kosten

In afwijking van artikel 1593 van het Oud Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de online verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze bijdrage, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dient door de koper te worden betaald, samen met het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, op het kantoor van ondergetekende Notaris Nicolas Verbist en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**. Het degressief percentage is terug te vinden in artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden. De percentages voor het Vlaams Gewest zijn van toepassing op onderhavige verkoop.

Bij dit kostenpercentage en deze minimumbedragen worden uitgegaan van de heffing der registratierechten aan tien procent (10%) en het volle ereloon. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen (verdelingsrecht of ander verminderd recht, meeneembaarheid, rechtenvermindering, btw of anderszins) of erelonen, zal het overeenstemmende percentage dan wel het berekende bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.

Volgende kosten vallen evenwel niet ten laste van de verkoper en dienen te worden gedragen door de koper, buiten een forfaitair aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar: eventuele metingskosten, 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.

De verkoper zal anderzijds alleen gehouden zijn tot betaling van de werkelijke kosten van de verkoop, daarin begrepen de btw 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 wordt aanzien als een prijssupplement. De Notaris bezorgt hem een afrekening van dit eventueel tekort of overschot.

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

Prijs

De betaling van de prijs in euro dient te gebeuren **per overschrijving** op een derdenrekening van Notaris Nicolas Verbist, **binnen een termijn van zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

Nalatigheidsinteressen

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 aan **acht procent (8%) 's jaars verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.**

4) SPECIFICATIES MET BETREKKING TOT VOORSCHREVEN ONROEREND GOED

Hypothecaire toestand

Blijkens de hypothecaire staat, afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 14 april 2021 en 7 oktober 2021 is voorschreven eigendom niet belast, **behoudens met volgende hypothecaire inschrijving:**

/

De verkoop van voorschreven goederen geschiedt voor vrij en onbelast van alle bezwarende in- en overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd 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 beslagberichten werden geraadpleegd op 14 oktober 2021 waaruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende Notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Feitelijke toestand - gebreken

Het eigendom wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal of 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 kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekenmogelijkheid van het eigendom.

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

De roerende goederen die zich op datum van de ingenottreding nog in of op de eigendommen zouden kunnen bevinden zijn in de verkoop begrepen en worden door de

verkoper niet voorbehouden noch verwijderd, **met uitzondering van de roerende goederen toebehorende aan de huurders.**

Grenzen – oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de te koop gestelde goederen worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoorreed 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 titel van eigendom van de verkoper, zijnde de akte verleden voor Notaris Jean Jacques Leclef, te Antwerpen, houder der minuut, met tussenkomst van Notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op 18 februari 2008, verwijst naar een akte verleden voor Notaris Dirk Van Der Aa, te Antwerpen, op 30 augustus 1993, waarin de volgende bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, hierna letterlijk weergegeven, als overgenomen uit een vorige titel:

“De verkopers geven te kennen dat de huizing gemerkt in de Pretstraat n°51, het vuilnis en dakwater lijdt, komende van het huis gemerkt in de De Pretstraat 53 en dat de onderhoudskosten van de waterloop moeten gedragen worden door de twee huizen ieder voor de helft.”

De uiteindelijke koper wordt geplaatst in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die uit deze bepalingen voortvloeien, zonder dat de loutere aanhaling in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds daags vóór heden bezat.

Erfdiensbaarheden van openbaar nut

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort “KLIM”), is het eigendom, voorwerp van onderhavig proces-verbaal, **niet gelegen** in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen (zoals blijkt uit een schrijven de dato 26 maart 2021 van Elia Asset NV).

De uiteindelijke koper zal een kopie van voormeld schrijven ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld schrijven op het kantoor van ondergetekende Notaris Nicolas Verbist te Antwerpen, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Eigendoms- en risico-overdracht en ingenottreding

Eigendom

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan op datzelfde ogenblik over op de koper. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

Huur

De *gelijkvloerse verdieping van het onroerend goed* is verhuurd middels een mondelinge huurovereenkomst. Er is geen huurwaarborg aanwezig. De maandelijkse huurprijs bedraagt op heden vierhonderdvijftig euro (€ 450,00).

De *eerste verdieping van het onroerend goed* is verhuurd, ingevolge overeenkomst d.d. 7 augustus 2020. De huurovereenkomst werd niet geregistreerd.

De verhuring is aangegaan voor een termijn van één jaar. De verkoper verklaart dat deze overeenkomst stilzwijgend werd verlengd. Er is geen huurwaarborg aanwezig. De maandelijkse huurprijs bedraagt op heden driehonderd euro (€ 300,00).

De kandidaat-koper verklaart de huurtoestand van het verkochte goed te kennen en van ondergetekende Notaris alle inlichtingen gekregen te hebben met betrekking tot de huurovereenkomst, alsook een kopie van deze huurovereenkomst. De kandidaat-koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper onverminderd de rechten die hij als kandidaat-koper kan doen gelden krachtens de wet. De kandidaat-koper zal om het vrije gebruik van het goed te bekomen, zich met de huurder moeten verstaan of op eigen kosten alle formaliteiten moeten vervullen; dit alles zonder tussenkomst van de verkoper of enig verhaal tegen hem; derwijze dat de huurder van de verkoper geen enkele schadevergoeding zal kunnen eisen. **De notaris wijst er op dat de huurtoestand geen erkenning inhoudt van de stedenbouwkundige toestand zoals hierna omschreven.**

Het resterend gedeelte van het onroerend goed is niet verhuurd.

Ingenottreding

De koper zal van het eigendom in genot en gebruik treden na volledige betaling van de koopprijs, kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

Vóór de volledige betaling van de aankoopprijs mag de koper het verkochte goed geen enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe van onmiddellijk zijn aankoopprijs, of het nog verschuldigde gedeelte ervan, te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente, berekend tegen tien procent (10 %) per jaar, onverminderd, zo het nodig lijkt, van alle andere schadeloosstellingen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen, hierin begrepen de onroerende voorheffing, op het voormelde onroerend goed drukkende, zullen door de definitieve koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden. De koper zal zijn aandeel in deze belastingen betalen aan ondergetekende Notaris op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoping, volgens de afrekening, hem verstrekt door ondergetekende Notaris.

Dit geldt ook voor alle verhaalbelastingen, voor wegeaanleg, riolering of andere werken, alsook alle belastingen op de onbewoonbaar verklaarde, ongezonde, onveilige, bouwvallige, alsmede leegstaande en in vervallen toestand verkerende woningen en gebouwen.

De verkoper verklaart dat hem geen verhaalbelastingen bekend zijn en dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen op de lijst van de leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Abonnementen water, gas en 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, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

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.

Vordering 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.

Algemene stedenbouwkundige bepalingen – Vlaamse Wooncode - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Waterparagraaf - Postinterventiedossier – Milieu - Bodem

*** Algemene stedenbouwkundige bepalingen**

- Ingeval van bouwen of herbouwen van het bij deze verkochte goed zal de koper zich moeten gedragen en onderwerpen aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievoorschriften of andere overheidsbesluiten of reglementen, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating te bouwen of welke andere redenen ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

- De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hij voor alle opgerichte constructies de vereiste bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft verkregen en hij verklaart dat hij geen kennis heeft van enig bouwmisdrijf betreffende het verkochte goed, **met uitzondering van onderstaande.**

- De verkoper verklaart dat hij geen zekerheid kan geven over 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. De instrumenterende Notaris doet de koper daarenboven opmerken dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt op het goed mag opgericht worden, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

- De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet valt binnen het toepassingsgebied van een goedgekeurd onteigeningsplan noch van een rooilijnplan.

- De verkoper verklaart dat aan hem geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het hierbij verkochte goed zou vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

- De verkoper verklaart dat het eigendom **niet** is opgenomen in:

° het register van verwaarloosde gebouwen en woningen (artikel 2.15 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

° het gemeentelijk leegstandsregister voor gebouwen en woningen (artikel 2.9 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

° de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten);

° de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in één van de genoemde inventarissen en/of registers.

* Vermoeden van vergunning

De instrumenterende Notaris wijst op **het vermoeden van vergunning voor bestaande constructies** opgenomen onder artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit vermeldt dat bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd vóór 22 april 1962, te allen tijde worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht vergund te zijn, tenzij dit wordt tegengesproken door een proces-verbaal of bezwaarschrift binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Zo is *bijvoorbeeld* de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen 3 oktober 1979.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Vlaams Decreet van 27 maart 2009, B.S. 15 mei 2009)

- De instrumenterende Notaris heeft de koper gewezen op het feit dat het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-vergunningen-en handhavingsbeleid in werking is getreden op 1 september 2009.

- De instrumenterende Notaris verwijst de koper desbetreffend naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft, hetgeen door de koper wordt bevestigd.

- De instrumenterende Notaris verklaart dat de stad Antwerpen **over een plannen-en vergunningenregister beschikt**.

- De Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, **zoals eveneens blijkt uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel** van de Stad Antwerpen de dato 5 februari 2021, alsook uit **de verklaringen van de verkoper, het hypotheccair getuigschrift** en de raadpleging de dato 5 mei 2021 van het **register van herstellvorderingen** (www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering) conform artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen dat:

a) er voor het goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, **met uitzondering van:**

“B.5. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (oud stelsel)

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ‘oud stelsel’ werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 11002_1967_352/ Gemeentelijk dossier: 1967352/ Onderwerp: voorgevel/ Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 22/12/1967/Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: VERGUNNING/Aard van de aanvraag: Andere.

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ‘oud stelsel’ werd of wordt behandeld.

Dossiernummer:11002_1975_200/ Gemeentelijk dossier: 1975200/ Onderwerp: verbouwing/ Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 10/01/1975/ Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: VERGUNNING/Aard van de aanvraag: Andere.

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ‘oud stelsel’ werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 11002_1990_1728/ Gemeentelijk dossier: 19901728/ Onderwerp: voorgevelverandering, verbouwing handelspand – 31.7.1990/ Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 27/08/1990/ Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: VERGUNNING/ Aard van de aanvraag: Andere.”

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister **Artikel 1 Zone voor wonen-(Wo)** is;

c) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

d) er op het goed een voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten:

“C.4. RECHT OP VOORKOOP IN HET KADER VAN ART. 2.4.1 VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Het volgende recht van voorkoop is van toepassing.

Plannummer: 2.15_10003_00001

Naam voorkooprecht: RUP 2060

Datum goedkeuring: 30/07/2013

Het recht van voorkoop maakt deel uit van RUP: 2.14_10002_00002”;

e) het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

f) er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

g) het goed niet bekend is in het register van de herstellvorderingen.

- Aan de koper zal een kopie van dit stedenbouwkundig uittreksel overhandigd worden.

- Voor alle werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het goed, zal de koper zich dienen te houden aan de verplichtingen die worden opgelegd door de diensten van stedenbouw, de provincie en de gemeente, zonder verhaal tegen de verkoper noch tussenkomst van deze laatste.

- De instrumenterende Notaris heeft de koper erop gewezen dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

° deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;

° het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen opgericht is;

° de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

° de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;

° het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal vergund is.

De instrumenterende Notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad verstrekte gegevens.

Toelichting huidige toestand van het goed

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed momenteel opgedeeld is 3 woonheden: gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping.

Hij verklaart dat er geen garantie is dat deze opsplitsing in verschillende woonentiteiten in overeenstemming is met de vigerende wetgeving. De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in dat verband. Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper.

De koper verklaart van de ondergetekende Notaris voldoende toelichting te hebben bekomen omtrent de mogelijke gevolgen die het bestaan van deze opsplitsing in

verschillende woonentiteiten voor de koper kan hebben en door de Notaris te zijn geïnformeerd omtrent de procedure van vermoeden van vergunning.

* Bosdecreet

De verkoper verklaart dat **het bosdecreet niet van toepassing** is op deze verkoop.

* Onroerenderfgoeddecreet (Vlaams decreet van 12 juli 2013 - inwerkinggetreden op 1 januari 2015)

- De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

- De verkoper verklaart tevens dat het goed noch voorlopig, noch definitief werd beschermd.

- De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen en dat een dergelijke opname ook niet blijkt uit een opzoeking (<https://beschermingen.onroerenderfgoed.be/object/search>) in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- Indien hierboven vermeld zou zijn dat het goed is opgenomen in een inventaris, wijst ondergetekende Notaris de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

* Vlaamse Codex Wonen 2021

- De verkoper verklaart dat het goed **VALT** onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangezien het goed gelegen is in een erkend bijzonder gebied, zoals blijkt uit voormeld antwoord van de dienst stedenbouw van 5 februari 2021.

- De verkoper verklaart dat het goed **GEEN** sociale huur-of koopwoning is die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een sociale huisvestingsmaatschappij of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn werd verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, en dat het recht van wederinkoop vervat in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 derhalve **NIET** van toepassing is.

* Voorkooprechten

Decretale voorkooprechten

Uit een opzoeking gedaan door de instrumenterende Notaris via het e-voorkooploket op 20 januari 2021 blijkt dat het decretaal voorkooprecht “RO Gemeentelijk RUP” en voornoemd “RVV Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied” van toepassing zijn.

Ter uitvoering van de hiervoor vermelde voorkooprechten heeft de instrumenterende Notaris kennisgeving gedaan van de online verkoop minstens 30 dagen voor aanvang van de biedingen, hetzij op 22 oktober 2021.

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

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

Na het beëindigen van de elektronische biedingen en vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs, moet de notaris het voorkooprecht aanbieden via het e-voorkooploket. Wordt het voorkooprecht aangeboden, dan beschikt de begunstigde slechts over één werkdag om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen. Indien binnen de termijn van één dag geen uitoefening van het voorkooprecht werd doorgegeven, dan moet het voorkooprecht als niet uitgeoefend worden beschouwd.

De termijn van één werkdag wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint met andere woorden te lopen vanaf de dag na de kennisgeving van het aanbod. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is in tegenstelling tot de aanbieding van het voorkeepsrecht bij de fysieke verkopen – niet in de termijn begrepen. Nadat de termijn van één werkdag verstreken is, kan de akte vervolgens getekend worden met de kandidaat-koper, dan wel de begunstigde van het voorkeepsrecht en dit binnen de wettelijk voorziene termijn van maximum tien werkdagen na het sluiten van de biedingen.

Conventionele voorkeepsrechten

De verkoper verklaart uitdrukkelijk geen enkel voorkeepsrecht noch enig optie tot aankoop toegekend te hebben.

Waterparagraaf

* Decreet Integraal Waterbeleid

In uitvoering van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, en na opzoeking op de website “www.geo-vlaanderen.be” bevestigt de instrumenterende Notaris dat:

- a) Het goed niet gelegen is in **effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied**.
- b) Het goed niet gelegen is in **een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**.

* Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014 (artikel 129 §4) (BS 30 april 2014 – in werking getreden op 1 november 2014)

- De instrumenterende Notaris bevestigt na opzoeking op de website “www.geo-vlaanderen.be” 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.

- De instrumenterende Notaris bevestigt tevens na opzoeking op zelfde website dat het goed wel gelegen is in **van nature overstroombaar gebied** (overstroombaar vanuit de Zeeschelde) en niet gelegen is in **recent overstroomd gebied**.

Reclameborden

De verkoper verklaart dat er geen enkel huurcontract, noch mondeling noch schriftelijk, bestaat inzake de plaatsing van reclameborden op het voormeld goed en dat er op heden geen enkel reclamebord aanwezig is.

Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (K.B. van 25 januari 2001, B.S. 7 februari 2001)

Op vraag van ondergetekende Notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper **ontkennend geantwoord** en heeft hij bevestigd dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Milieuvoorschriften – Bodemdecreet - Stookolietank

* In antwoord op de vraag van de instrumenterende Notaris naar de milieu-inlichtingen met betrekking tot het verkochte goed antwoordde de stad Antwerpen bij haar schrijven de dato 5 februari 2021 hetgeen volgt:

“D.1. MILIEU

Er werden voor dit onroerend goed geen ARAB-en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO.

Voor zover bekend is op het onroerend goed geen VLAREM milieuvergunning van toepassing.”

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Teneinde de bepalingen van het Bodemdecreet na te leven, heeft Notaris Nicolas Verbist op 20 januari 2021 een bodemattest aangevraagd bij OVAM, dat door deze laatste afgeleverd werd op 20 januari daarna. Dit bodemattest bepaalt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4. De instrumenterende Notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

5. Op grond van voormelde verklaringen bevestigt de instrumenterende Notaris, in navolging van artikel 117 van het Bodemdecreet, dat de bepalingen van afdeling II werden toegepast.

6. De instrumenterende Notaris heeft er echter op gewezen dat het bovenstaande:

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XII van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

* De verkoper verklaart dat er op het perceel **een bovengrondse stookolietank aanwezig was**, maar dat deze op 27 mei 2021 volgens de regels van de kunst geledigd en verwijderd werd door een erkend technicus, zijnde Van Leeuwenborgh Leo, Koning albertstraat 16, 2381 Weelde (Ravels).

Voormeld proces-verbaal ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende Notaris. Aan de koper zal het origineel van dit proces-verbaal overhandigd worden.

Algemeen reglement op de Elektrische installaties (K.B. van 10 maart 1981, zoals gewijzigd bij K.B. van 25 juni 2008, B.S. 30 juni 2008)

*** Gelijkvloers en eerste verdieping**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het **voorwerp is geweest van een volledig gelijkvormigheidsonderzoek** in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019. Bij proces-verbaal van het controleonderzoek, voorgeschreven door art. 271 van het Algemeen Reglement en uitgevoerd op 5 februari 2021, werd door ACA VZW te Roeselare vastgesteld dat de installatie **NIET** voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De kandidaat-koper heeft de verplichting binnen een termijn van 12 maanden vanaf de opmaak van voormeld proces-verbaal op zijn kosten de installatie in orde te brengen conform dit reglement, en wel door dezelfde erkende instelling die het controlebezoek heeft uitgevoerd.

Voormeld proces-verbaal ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende Notaris. Aan de koper zal het origineel van dit proces-verbaal overhandigd worden.

*** Tweede verdieping**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie **niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek** overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 27 januari 2021 werd door ACA VZW te Roeselare vastgesteld dat de installatie **NIET** voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het proces-verbaal van toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De kandidaat-koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kandidaat-koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kandidaat-koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Voormeld proces-verbaal ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende Notaris. Aan de koper zal het origineel van dit proces-verbaal overhandigd worden.

Vlaams EPC-Decreet: Energieprestatiecertificaat (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008, B.S. 8 februari 2008)

Een geldig **energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Robert Slegers te Westmalle op 28 januari 2021 met vermelding van unieke code 20210128-0002365493-RES-1.

Berekend energieverbruik: 208 kwh/m².

Voormeld energieprestatiecertificaat ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende Notaris. Aan de koper zal het origineel van dit energieprestatiecertificaat overhandigd worden.

Rookmelders

De koper erkent door de instrumenterende Notaris gewezen te zijn op het feit dat vanaf 1 januari 2020 elke woning verplicht dient uitgerust te zijn met **rookmelders**. Voor zover dit op dit ogenblik nog niet het geval zou zijn, dient de koper zelf te zorgen voor

de plaatsing van deze rookmelders, ter volledige ontlasting en vrijwaring van de verkoper.

De koper wordt erop gewezen dat deze rookmelder geregistreerd kan worden via www.hangrookmelders.be.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er op het onroerend goed **geen zonnepanelen** aanwezig zijn.

Alarminstallatie

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet uitgerust is met een alarminstallatie**.

Niettegenstaande verklaart de koper op de hoogte te zijn dat gebruikers van een alarmsysteem verplicht zijn hun alarmsysteem te laten registreren.

De registratie is gratis en kan via www.policeonweb.be.

Woonstkeuze

Iedere bieder en verkoper die niet woonachtig is in België is gehouden woonstkeuze te doen op een adres in België en dit schriftelijk ter kennis te brengen aan ondergetekende Notaris, zo niet, zal hij van rechtswege geacht worden woonstkeuze te hebben gedaan op het kantoor van ondergetekende Notaris.

Forumkeuze

Bij betwisting zijn enkel de Rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

5) CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor: Notariaat Nicolas Verbist te 2018 Antwerpen, Durlletstraat 37.

Dossierbeheerder: Delphine Mortier, notarieel juriste, e-mail: delphine.mortier@notarisnicolasverbist.be;

Algemene contactgegevens notariskantoor: e-mail: info@notarisnicolasverbist.be, telefoon: 03/237.27.68.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Behoudens de afwijkingen in de bijzondere voorwaarden in huidig proces-verbaal of door het Gerechtelijk Wetboek bepaald, geschiedt deze verkoop onder de hierna gemelde lasten en voorwaarden, vervat in een algemeen lastenkohier met als titel "**Eenvormige verkoopvoorwaarden Biddit – (18 december 2020)**", van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen in België die luiden als volgt:

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, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borggen 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De 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:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Oud Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 BW).

Prijs

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Twaalf komma nul vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijfentachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Tien komma vijftwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Tien komma twintig procent (10,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abbattement) 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 nalatighedsinteressen 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 btw 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.

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.

Nalatighedsinteressen

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 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 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.

Nieuwe verkoop – Hervereiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herverveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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 rechtsoverdracht 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, herverveilen 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 verkoopvoorwaarden.

C. DEFINITIES

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

D. VOLMACHT

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

de medewerkers van Notaris Nicolas Verbist, te 2018 Antwerpen, Durlletstraat 37,

die afzonderlijk kunnen handelen, met macht van indeplaatsstelling.

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 alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoege-naamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot).

Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing.

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.

FISCALE VOLMACHT

De comparanten geven hierbij volmacht aan de medewerkers van ondergetekende Notaris Nicolas Verbist om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

DIVERSE VERKLARINGEN

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteitsgegevens van comparanten te hebben nagezien op zicht der stukken door de Hypotheekwet vereist; deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf werden hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken.

SLOTVERKLARINGEN

Indien in dit proces-verbaal werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopij bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door ondergetekende minuuthoudende Notaris.

UITGIFTE VAN DE AKTE

* De comparanten erkennen door de instrumenterende Notaris geïnformeerd te zijn over:
- het feit dat **een elektronische uitgifte** (officiële kopie) van deze akte binnen een termijn van 15 werkdagen online beschikbaar zal zijn op de website van de Notariële Aktenbank (www.naban.be) en dat deze aktenbank raadpleegbaar is met behulp van de identiteitskaart of Itsme.

- het feit dat deze elektronische uitgifte **dezelfde juridische waarde** heeft als een exemplaar dat per post opgestuurd wordt.

* De comparanten verklaren genoeg te nemen met deze mogelijkheid en ontslaan aldus uitdrukkelijk de instrumenterende Notaris om hen een afschrift over te maken per post dan wel per e-mail.

* De comparanten verklaren te weten dat de instrumenterende Notaris echter op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een uitgifte van de akte zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt zoals reeds vermeld te Antwerpen op mijn kantoor, datum als voormeld.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, met Ons, Notaris,
deze akte ondertekend.