

Ds SB/2242258-1 Verkoopsvoorwaarden

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 volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Geassocieerd notarissen Celis & Liesse

Kasteelpleinstraat 59

2000 Antwerpen

telefoon nummer: 03 213.98.16 of algemeen nummer 03 213 86 00

e-mail: sb@notaris-celis.be of info@notaris-celis.be

VOORWERP VAN DE VERKOOP

Beschrijving van het goed

Gemeente Edegem, tweede afdeling

In een appartementsgebouw "Residentie Ter Linden" op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Edegem, **Drie Eikenstraat 138**, volgens titel gekadastriseerd wijk C, nummers 288/ex, 289/ex en 287/ex voor een oppervlakte volgens meting van tweeduizend vijfhonderdneuentwintig vierkante meter en éénendertig vierkante decimeter (€ 2.529,31 m²) en thans ten kadaster bekend, sectie C, nummer 288/R P0000, voor een oppervlakte van tweeduizend vijfhonderdneenenneentwintig vierkante meter (2.599 m²), volgende kavel:

I. Het appartement nummer 6, gelegen op de tweede verdieping rechts in blok A, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall met kast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming, een grote bergplaats of slaapkamer en terras.

De kelder nummer 6.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1) Tussen de eigenaars van hetzelfde blok: tien/zestigsten in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van hetzelfde blok.

2) Tussen de eigenaars van het aanpalend blok: tien/honderd twintigsten in de delen die gemeen zijn aan twee aaneenpalende blokken.

3) Tussen de eigenaars van gans het appartementencomplex: tien/tweehonderd veertigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het appartementencomplex.

4) Tussen de eigenaars van gans het complex: tien/tweehonderd vier en zestigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het complex, waaronder de grond.

II. De garage nummer 1 (één), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

1. de eigenlijke ruimte van de autobergplaats.

2. de poort van de autobergplaats.

3. de betonvloer in de autobergplaats.

4. eventueel de bezetting der zoldering.

5. de leidingen van elektriciteit in zover zij zich binnen de privaatieve delen bevinden en enkel dienstig zijn voor die privaatieve delen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

1. Tussen de eigenaars van het garagecomplex: één/vier en twintigste in de delen die gemeen zijn aan het garagecomplex.

2. Tussen de eigenaars van gans het complex: één/tweehonderd vier en zestigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het complex, waaronder de grond.

Met perceelidentificatienummer 288/R P0021.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van: ACHT-HONDERDZEVENENTACHTIG EURO (€ 887,00)

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 verkoopvoorwaarden 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.

VERKOOPSVORWAARDEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDDRIËNTWINTIGDUIZEND EURO (€ 123.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 7 oktober 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 15 oktober 2024 om 13.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkopers en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 22 oktober 2024 om 14.00 uur.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper wordt uitdrukkelijk uitgesloten voor deze verkoop.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur en elke dinsdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 7 september 2024 tot en met zaterdag 12 oktober 2024.

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

Publiciteit

De volgende publiciteit zal worden gemaakt:

a. Deze verkoping zal worden aangekondigd in de Notariële Tijdingen, Gazet van Antwerpen, notarisblad Antwerpen, op online en sociale media zoals Facebook, Instagram, notaris.be, Zimmo, Immoweb. (Medium A pakket).

b. Er zullen aanplakbrieven worden gedrukt en worden aangebracht aan het te verkopen eigendom en aan het kantoor van de ondergetekende notaris Erik Celis.

c. Er zullen bovendien circulaires in omloop worden gebracht, opgemaakt en verspreid door ons kantoor

Eigendomsoverdracht

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

Ingenottreding

De verkoper verklaart dat het eigendom niet verhuurd noch in gebruik is door enige derde en zij verbinden er

zich toe de koper het genot en het vrije gebruik ervan te leveren vanaf de integrale betaling van koopprijs en kosten.

Bij schrijven de dato 25 juni 2024 deelde het bevoegd kantoor der registratie mede dat betreffende voormeld goed geen huurcontracten ter registratie werden aangeboden.

De verkoper verbindt er zich toe het eigendom volledig te ontruimen en achter te laten in normale staat van onderhoud, zonder nieuwe beschadigingen.

Rommel/inboedel

De liefhebbers worden er door de verkoop houdende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet inbegrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen. Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

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

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

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

CONFORMITEITATTEST

De verkoophoudende notaris zal de liefhebbers erop wijzen dat het vaak raadzaam is om voorafgaandelijk aan enige verhuring, een conformiteitattest aan te vragen bij de gemeente, waarin bevestigd wordt dat deze woning voldoet aan de door de Vlaamse overheid vastgestelde kwaliteitsnormen. Een afschrift van dit attest dient dan aan de huurders overhandigd te worden.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed - Gebreken

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

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

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkopers 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 niet zichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard 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 erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Betreffende de bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de statuten.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze 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 verkopers 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 verkopers voordien een vergoeding ontvangen hadden, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkopers 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 verkopers 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.

De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkopers wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkopers nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van deze laatsten.

De verkopers verklaren dat er voor voorschreven eigendom sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de arti-

kelen 1782 en 2270 (oud) Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkopers van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs van de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

Mede-eigendom

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Paul Janssens te Kontich en notaris Fernand Istas te Antwerpen op 6 november 1973, overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, op 22 november daarna, deel 5892, nummer 1.

De verkoop geschiedt onder de lasten, bedingen en voorwaarden vermeld in voormelde statuten van het gebouw.

Een exemplaar van de voormelde statuten ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en zal overhandigd worden aan de uiteindelijke koper.

Door het enkel feit van de verkrijging wordt koper dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen, alsook in diegenen voortspruitende uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Bij aangetekende brief van 26 juni 2024 gericht aan Housing Beheer bv, te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180 bus 5, syndicus van de Vereniging van Mede-eigenaars van het verkochte goed heeft ondergetekende notaris de inlichtingen en documenten en kostenstaat opgevraagd zoals voorzien in artikel 3.94 § 1 en § 2 van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

Op voormeld schrijven werd door de syndicus geantwoord op 11 juli 2024.

Op de vraag die hem gesteld werd, werd door de syndicus in de volgende bewoordingen geantwoord:

" Naar aanleiding van uw schrijven m.b.t. de inlichtingen en documenten laten we bijgevoegde gegevens bezorgen."

De door de syndicus medegedeelde informatie alsook de bijlagen hierbij worden samen met deze verkoopsvoorwaarden ter inzage van de kandidaat-koper gehouden en zullen na het definitief worden van de verkoop aan de koper bezorgd worden.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.94 § 2, lid 1 van het Burgerlijk

Wetboek, de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden zijn tot het betalen van de volgende kosten:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 3.94 § 5 B.W. is de verkoper schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen (de afrekening wordt door de syndicus opgesteld).

Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in een eventueel reservekapitaal van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehooren.

Over dit aandeel wordt tussen partijen of derden niet afgerekend.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na het definitief worden van de verkoop, ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Adres van de partijen

De koper zal in het proces-verbaal van toewijs dienen te verklaren dat hij zijn woonplaats zal behouden op zijn adres of dat hij zijn woonplaats zal wijzigen tegen een dan te bepalen datum.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de kandidaat-koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

Energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen

De verkopers verklaren dat de Vereniging van Mede-Eigenaars voor het gebouw een EPC gemeenschappelijke delen heeft laten opmaken.

Dit EPC gemeenschappelijke delen werd opgemaakt door energiedeskundige Simon Leen op datum van 26 december 2022 met vermelding van certificaatnummer 20221226-0002765404-GD-1.

Kopers erkennen kopie van dit EPC gemeenschappelijke delen te hebben ontvangen.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

1. ALGEMEEN

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de instrumenterende notaris partijen op de inhoud van **artikel 4.2.1. van deze Codex**, dat een lijst weergeeft van alle latere werken waarvoor een vergunning dan wel een melding dient te geschieden.

Alle **toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven** die verband houden met ruimtelijke ordening en stedenbouw komen uitsluitend voor rekening en risico van de koper.

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

De verkopers informeren de koper dat **geen zekerheid** kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid **verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten**, zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het eigendom enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkopers. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand. De kandidaat-koper zal dus best persoonlijk dienen na te gaan bij de dienst stedenbouw van de gemeente of het verkochte eigendom overeenstemt met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

2. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

2.1. Betreffende het eigendom heeft de gemeente Edegem op 28 mei 2024 een **stedenbouwkundig uittreksel** afgeleverd, zijnde de informatief uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister.

De koper zal dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen bij het definitief worden van de verkoop en de liefhebbers kunnen kopie vooraf bekomen op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

2.2. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de voormelde Codex, zoals blijkt uit 1) voormeld stedenbouwkundig uittreksels, 2) het hypothecair getuigschrift en 3) de verklaringen van de verkopers:

1) dat voor het eigendom **geen omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgeleverd, met uitzondering van:

- Dossiernummer: 11013_2002_0201701

Onderwerp: het bouwen van een appartementsgebouw (nrs. 138 t/m 144)

Datum beslissing van het schepencollege: 20/02/1973

Aard van de beslissing: Vergunning;

- Dossiernummer: OMV_2022040251

Onderwerp: het regulariseren van interne wijzigingen in een appartement

Aard van de aanvraag: aanvraag omgevingsproject

Datum beslissing van het schepencollege: 26/02/2024

Aard van de beslissing: Vergunning;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van het eigendom is: "woongebied";

3) dat het eigendom **niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel** zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Codex en dat er ook geen procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen hangende zijn.

4) dat op het eigendom **geen voorkeurecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het eigendom **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is, uitgezonderd:

- Dossiernummer: 11013_1971_050000201

Onderwerp: het verkavelen van gronden in 148 kavels

Datum beslissing van het schepencollege: 30/06/1971

Aard van de beslissing: Vergunning;

Status: opgeheven BPA RUP

6) dat het eigendom **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit** (ter info: dit zijn projecten van groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang die een geïntegreerd vergunningen - en ruimtelijk planproces vragen).

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele 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 eigendom;

- het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;

- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;

- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Edegem wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Edegem verstrekte gegevens en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het plannen- en/of vergunningenregister sedert de datum van afgifte van voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

3. VERKLARINGEN VAN DE VERKOPERS

De verkopers verklaren:

- dat zij, voor zover zij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden hebben verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de **nodige vergunningen**

heeft bekomen, en dat al deze werken en constructies conform de bekomen vergunning(en) werden uitgevoerd;

- dat bij hun weten voor de **actuele bestemming** van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen, en dat, voor zover hen bekend, voorschreven eigendom op heden **niet** het voorwerp uitmaakt van enig **bouwmisdrijf**;

- dat er hem **geen onteigeningsbesluit** werd betekend en dat hij geen weet hebben van een geplande onteigening;

- dat hem **geen** betekening werd gedaan van een **rooilijn** of enige andere overheidsbesluit en dat het eigendom bij zijn weten niet getroffen wordt door een (nog) niet-gerealiseerde rooilijn;

- dat het eigendom **niet** het voorwerp uitmaakt van een **boven- of ondergrondse inneming**;

- **geen** kennis te hebben van enige **planbatenheffing**;

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over voorschreven eigendom.

4. LEEGSTAND, VERKROTING, VERWAARLOZING, ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID - OPEISINGSRECHT BURGEMEESTER

De verkopers verklaren dat:

- het eigendom **niet** werd opgenomen op een inventaris van leegstaande, verkrotte, of verwaarloosde (bedrijfs)gebouwen of woningen noch op de inventaris van ongeschikte, onbewoonbare gebouwen of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is,

- hen voor het eigendom **geen** betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

5. ONROEREND ERFGOEDEDECREET

1. Inventarissen

In toepassing van artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet verklaren de verkopers dat het eigendom **niet** is opgenomen in:

- de landschapsatlas;
- de inventaris archeologische zones;
- de inventaris bouwkundig erfgoed;
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

2. Beschermingen

In toepassing van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet verklaren de verkopers dat het eigendom **noch voorlopig noch definitief** is beschermd.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

6. RISICO-OVERSTROMINGSGEBIED - DE WATERPARAGRAAF

6.1. Blijkens opzoeking gedaan de dato 28 mei 2024 op de website www.waterinfo.be verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het eigendom **niet** gelegen is in een **risiczone voor overstromingen**.

6.2. Blijkens zelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het eigendom:

- **niet** gelegen is in **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

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

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

6.3. De verkopers verklaren dat het eigendom bij hun weten **nooit is overstroomd**.

7. BOSDECREET

De verkopers verklaren dat het eigendom **niet** valt onder de bepalingen van het Bosdecreet overeenkomstig artikel 3 van het Bosdecreet.

8. VOORKOOPRECHTEN

8.1. Conventionele voorkoop- en voorkeurrechten.

De verkopers verklaren dat het eigendom met **geen** enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is

bezwaard.

8.2. Wettelijke voorkoop- en voorkeurrechten.

Ondergetekende notaris vestigt verder de aandacht van partijen op de mogelijke toepassing van één of meer wettelijke of decretale voorkooprechten.

De verkopers verklaren dat het eigendom, voor zover hen bekend, **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht betrekking hebbend op of voortspuitend uit de "Wooncode", het "Havengebied", het "Natuurbehoud", "Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel", "De Vlaamse Waterweg", "Ruilverkaveling", "Ruimtelijk Uitvoeringsplan", "Stadsvernieuwingsprojecten" en "Integraal Waterbeleid".

BODEMDECREET

1) De verkopers verklaren dat het eigendom bij hun weten **geen risicogrand** is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

1) Uit de gemeentelijke inlichtingenbrief blijkt dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een inrichting die voorkomt in de lijst van hinderlijke inrichtingen van de bijlage 1 van VLAREM I - kolom 8.

2) Het bodemattest werd afgeleverd door de OVAM op 31 mei 2024, in overeenstemming met artikel 101 van voormeld decreet.

Deze bodemattesten bepalen onder meer:

"...

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 regretmaatregelen in deze gemeente 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 risicogrand 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 de 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 OPMERKINGEN

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

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

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

3. De verkopers verklaren dat voorschreven eigendom gelegen is buiten een perimeter waar no-regretmaatregelen gelden, zoals blijkt uit een opzoeking op de website: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

4. De verkopers verklaren met betrekking tot het eigendom **geen weet** te hebben **van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbependingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Voor zover voorafgaande verklaringen door de verkopers te goeder trouw werden afgelegd, verklaren de kopers dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

6. Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat voormeld bodemattest geen waarborg biedt over het al dan niet zuiver zijn van de grond.

7. De verkopers zijn voor het eigendom geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de kopers met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan **grondverzet** (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering). De verkopers zijn evenmin gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

1. Stookolietank

De verkopers verklaren dat bij hun weten in het eigendom noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Zij verklaart bovendien dat bij hun weten in het eigendom er zich geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

2. Postinterventiedossier:

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers ontkennend en be-

vestigen zij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

3. Keuring elektrische installatie

Ondergetekende notaris zal de partijen inlichten omtrent de draagwijdte van de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) van 10 maart 1981 en dat de elektrische installatie het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controleonderzoek** in de zin van het AREI.

De koper zal bij het definitief worden van de verkoping het dossier van de installatie ontvangen samen met het proces-verbaal van controle van 3 juli 2024 opgemaakt door de heer Rida Rahmouni van de vzw Keurtech, te 2627 Schelle, Boomsesteenweg 2 bus 1 overeenkomstig het A.R.E.I., waarbij wordt vastgesteld dat de elektrische installatie **niet beantwoordt** aan de voorschriften van het AREI.

De deskundige heeft verklaard dat een **herkeuring van de elektrische installatie** dient te gebeuren **binnen de 12 maanden na de datum van het controleonderzoek**.

Ondergetekende notaris zal de koper inlichten:

- dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dienen te nemen;

- dat hij de verplichting heeft zijn identiteitsgegevens en de datum van de authentieke aankoopakte mee te delen aan het organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd;

- over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld Reglement.

4. Energie Prestatie Certificaat (EPC)

Het Energie Prestatie Certificaat (EPC) werd opgemaakt door de heer Frank Sappenberghs te 2900 Schoten, Wouwersdreef 16 met erkenningscode EP07453 op 4 juli 2024, met nummer 20240704-0003303537-RES-1, met een energieverbruik van 207kWh/m². (Energietabel C).

De koper zal na betaling van koopprijs en kosten de originele exemplaren hiervan ontvangen.

5. Zonnepanelen

De verkopers verklaren dat er zich op het eigendom **geen** zonnepanelen bevinden.

6. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Het eigendom wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels en/of transportinstallaties.

Bij nazicht op de KLIM-website blijkt dat voorschreven eigendom **niet** gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

7. ASBESTHOUDENDE MATERIALEN

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

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code 20240719-000096.000 de dato 19 juli 2024.

De koper zal dit asbestinventarisatetest ontvangen bij het definitief worden van de verkoop en de liefhebbers kunnen kopie vooraf bekomen op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 asbest materialen, 0 beperking en 0 uitsluitingen".

De verkopers verklaren dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

8. TECHNISCHE ASPECTEN

De koper zal bij het definitief worden van de verkoop ingelicht worden door de notaris:

- dat indien het eigendom voorzien is van een **alarmsysteem**, deze verplicht dient geregistreerd te worden (www.police-on-web.be);

- over de verplichting bepaalde onroerende goederen te voorzien van **rookmelders** (www.wonenvlaanderen.be);

- over het bestaan van eventuele **premies of belastingverminderingen** (www.premiezoeker.be, toela-

ge.woningrenovatie@stad.antwerpen.be of
www.wonenvlaanderen.be);

- over het bestaan van een **verzekering gewaarborgd wonen** (www.wonenvlaanderen.be);

- over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de **centrale verwarmingsinstallatie** (www.lne.be/campagnes/stook-zuinig/stook-zuinig/verwarmingswegwijzer).

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Overwijzing van de prijs

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

De verkopers zijn 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 tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het eigendom geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop inbegrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden.

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 verkopers 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 verkopers voor het lopende jaar.

Gedwongen tenuitvoerlegging

De verkopers behouden zich het recht voor de in gebreke gebleven koper te vervolgen in uitvoering van al zijn verplichtingen en in dit laatste geval zal hij het recht hebben zonder nadeel aan zijn andere rechten, bewarend beslag te leggen op alle roerende en onroerende goederen van de ingebreke gebleven koper en voor of samen met de verkoop van het toegewezen onroerend goed, de uitwinning te vervolgen van de andere onroerende goederen van de ingebreke gebleven koper, zonder te moeten bewijzen dat de waarde van het toegewezen goed ontoereikend is.

De partijen verklaren door deze overeenkomst te willen afwijken van de bepalingen van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek.

In ieder geval zal de in gebreke gebleven koper en al die met hem gehouden zijn alle onkosten, gerechtskosten, intresten en schadevergoedingen moeten dragen die uit voorgaande bepalingen spruiten.

Ingebreke gebleven koper

Indien de koper in gebreke blijft om tijdig de kosten van de openbare verkoop te betalen en er niet onmiddellijk door de verkopers/eigenaars wordt geopteerd voor de procedure van rouwkoop, zullen de verkopers/eigenaars op eerste verzoek zelf deze kosten, inclusief de registratierechten en BTW, dienen te voldoen aan ondergetekende notaris, onverminderd hun recht om deze kosten te recupereren van de ingebreke gebleven koper.

Verwijlintresten

In uitvoering van artikel 27 van de hiernagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, is de koper op elk laattijdig betaald bedrag een verwijlintrest verschuldigd tegen acht ten honderd (8%) per jaar vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, dit ingeval de totale aanbetaling geschiedt uiterlijk binnen de 3 maanden vanaf het definitief worden van de verkoping, zoniet zijn er retroactief vanaf de opeisbaarheid tot de dag van integrale betaling intresten verschuldigd op basis van tien ten honderd (10 %) per jaar.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden **Toepassingsgebied**

Artikel 1.

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op www.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 www.biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

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

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

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

i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn, zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op www.biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens

deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 verschillendeieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond

in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene 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.

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online

biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 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 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 art. 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op www.biddit.be verlagen (verlaagde prijs).

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 verkoopsvoor-

waarden 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. Vol doet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

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

Sterkmaking

Artikel 20.

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door

de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

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

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

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

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

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

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

- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met

drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) twintig komma vijftig procent (20,50%).

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper

Artikel 25bis.

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 gesplijste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De hoogst weerhouden bieter moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring,

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

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

Artikel 25ter.

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 verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - Hervereiling bij rouwkoop

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

C. De definities

- De verkoopvoorwaarden: Alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: De persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: Diegene aan wie het goed wordt toegewezen hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.

- 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 www.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.