

Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

Op tien december tweeduizend vierentwintig ga ik **Yves DE DEKEN**, notaris met standplaats te Antwerpen (2de kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna onveranderlijk genoemd “**de verkopers**”.

Beschrijving van het goed

De verkoopsvoorwaarden hebben betrekking op de verkoop van volgende onroerende goederen:

GEMEENTE KONTICH- tweede afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen te 2550 Kontich, **Bautersemstraat 45-47**, bestaande deels uit service-appartementen, garages en service voorzieningen en deels uit een Medico Sociaal Centrum, volgens titel ten kadaster bekend sectie C, nummer 467/R/2 voor een oppervlakte van achtduizend honderd negenentwintig vierkante meter (8.129 m²), en thans ten kadaster bekend sectie C, nummer 467R2P0000, voor eenzelfde oppervlakte:

1) Het appartement op de zesde verdieping gelegen uiterst links van het complex (gezien vanuit de Bautersemstraat, kant Bautersemstraat) **en genaamd “appartement zesde verdieping C 6-3”**, thans ten kadaster bekend onder partitienummer 0467R2P0072, omvattende:

a. in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhall, W.C., keuken met ingemaakte kast, badkamer, living, twee slaapkamers en terras ;

- op de onderaardse verdieping: **de kelder nummer C 6-12 (ter plaatse genummerd C 6-3)**;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de grond en in de gemene delen van de gebouwen van gans het complex.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderd negenenveertig euro (€ 949,00).

2) De autostaanplaats nummer 42 op de ondergrondse verdieping, thans ten kadaster bekend onder partitienummer 0467R2P0113, omvattende:

a. in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen van de gebouwen van gans het complex.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: éénenzestig euro (€ 61,00).

Hierna onveranderlijk genoemd “**het goed**” of “**het eigendom**”, ook al is er meer dan één.

Statuutakte

De verdeling van voormeld appartementsgebouw in verschillende percelen geschiedde ingevolge statuutakte verleden voor notaris Pieter De Cleene te Antwerpen, houder der minuut, en notaris Paul Janssens te Kontich op 28 april 1978, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 18 mei 1978, boek 7039 nummer 1.

Aan voormelde statuutakte werden wijzigingen aangebracht ingevolge wijzigende statuutakte verleden voor zelfde notaris De Cleene te Antwerpen op 17 februari 1983, en

op 5 september 1985, welke akten behoorlijk werden overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen.

Eigendomsaanhaling

De kopers zullen genoeg moeten nemen met deze eigendomsaanhaling en geen verdere titels kunnen vorderen van de verkopers.

VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE

De comparanten erkennen voorafgaandelijk een ontwerp van de akte ontvangen te hebben, dat zij ervan kennis hebben genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Onderhavige akte zal integraal voorgelezen worden voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat. De gehele akte zal door ons, notarissen, ten behoeve van de comparanten toegelicht worden.

VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvorwaarden;
- II. De algemene verkoopsvorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

I. BIJZONDERE VORWAARDEN VAN DE VERKOPING

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor NOTA, te 2000 Antwerpen, Jodenstraat 12

03/470.28.00

info@nota.be

Instelprijs

De instelprijs bedraagt tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220.000,00).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 2.000,00). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro (€ 2.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Premie

Deze verkoop zal plaatsvinden zonder premie. De verkopers sluiten bijgevolg uitdrukkelijk de werking artikel 15 van nagemelde algemene voorwaarden uit.

Opschortende voorwaarde financiering

Voor deze verkoop geldt geen opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering door de koper.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 3 februari 2025 om 12 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is maandag 10 februari 2025 om 12 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 verkoopsvorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing onder opschortende voorwaarde niet uitoefening voorkooprecht & ondertekening PV van definitieve toewijzing

Onderhavige openbare verkoop betreft een openbare verkoop onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van nagemeld conventioneel voorkooprecht.

Het proces-verbaal van toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris-minuuthouder en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden

op het kantoor van ondergetekende notaris-minuuthouder **op 13 februari 2025 om 11 uur**.

Overeenkomstig de Pachtwet beschikt de pachter (begunstigde van het voorkooprecht) over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende ambtenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 71 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar.

Het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris-minuuthouder **op 24 februari 2025 om 11 uur**.

Nalatigheidsinteressen

De nalatigheidsinteressen worden bepaald op tien procent op jaarbasis.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- elke zaterdag van 10 uur tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 11 januari 2025 tot en met 8 februari 2025.
- elke woensdag van tien uur tot twaalf uur, en dit vanaf woensdag 8 januari 2025 tot en met 5 februari 2025.

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

Verkoop voor vrij en onbelast

De verkopers verklaren voorschreven eigendom te verkopen en over te dragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, inschrijving, voorrecht, nadelige overschrijving of kantmelding.

De beslagberichten werden geraadpleegd op 10 december 2024. Hieruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

Pandregister

Ondergetekende notaris heeft de verkopers erop gewezen dat roerende goederen (zoals onder andere maar niet uitsluitend zonnepanelen, verwarmingsketels of -installaties, thuisbatterijen, keukens, badkamers, enzovoort) onroerend kunnen worden door incorporatie of bestemming.

Indien deze goederen op afbetaling of krediet aangekocht werden, kan de financier of leverancier zich het eigendomsrecht voorbehouden op deze goederen of ze in pand krijgen zolang ze nog niet volledig terugbetaald zijn. De inpandgave of het eigendomsvoorbehoud wordt gemeld in het Pandregister.

De verkopers verklaren geen dergelijke goederen aangekocht te hebben waarvoor een inschrijving genomen werd in het Nationaal Pandregister.

Ondergetekende notaris heeft hiertoe tevens een opzoeking gedaan in het Nationaal Pandregister op 10 december 2024 welke opzoeking zonder resultaat is gebleven.

Staat van het goed

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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Waarborgen en garanties

De kopers treden in alle rechten en vorderingen van de verkopers wat betreft het eigendom, en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkopers nog zouden kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of

installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten.

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 het 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, niet van toepassing.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

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, en zelfs indien het verschil tussen de werkelijk en de uitgedrukte oppervlakte meer dan één twintigste zou bedragen.

De grondoppervlakte wordt enkel meegedeeld ter verduidelijking en situering.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en onzichtbare, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, waarmee het goed zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. Het staat de kopers vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De verkopers verklaren:

- a) zelf geen erfdienstbaarheden of lasten te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed;
- b) geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden of lasten, met uitzondering van deze die eventueel vermeld zouden zijn in voormelde statuutakte en of wijzigende statuutakten, en met uitzondering van deze die letterlijk als volgt vermeld worden in voormelde akte opgemaakt door notaris Dirk Stoop te Antwerpen-Linkeroever, minuuthouder, en notaris Ilse Janssens te Kontich op 28 oktober 2008:

“In het bijzonder wordt verwezen naar voormelde akte verleden voor notaris Pieter De Cleene te Antwerpen, houder der minuut, en notaris Paul Janssens te Kontich en notaris André Robeyns te Antwerpen op zeventien juli negentienhonderd negentachtig waar letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

8. Service-flats (zie dienaangaande voormelde wijzigende basisakten). Komparanten in deze en meer speciaal de “verkoper van de gebouwen” en de “koper” verwijzen uitdrukkelijk naar Kapittel VIII van de basisakte, onder de hoofding “Betrekkingen tussen de private eigenaars van de service-flats voor de uitbating van het service gedeelte op de verdieping (ondermeer restaurant, winkel, T.V.-zaal, bezoekerskamers)” en meer speciaal cijfer III “Verbintenissen” en de wijzi-

gende basisakten. Elk der voormelde partijen verbinden en verplichten zich, met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen, hun erfgenamen en/of rechthebbenden, tot de stipte uitvoering van alle verbintenissen in dit kapittel opgelegd, zonder dat ooit zal kunnen aangevoerd worden dat het enkel stijlclausules zou betreffen.”

De kopers zullen in alle rechten en verplichtingen van de verkopers treden, voor zover deze erfdiensbaarheden nog van kracht zijn.

Kabels en leidingen

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) is gebleken dat er op of onder het verkocht goed geen bovengrondse of ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties zijn gevestigd.

Mede-eigendom

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in hoger gemelde akte inhoudende de statuten van het gebouw, in het reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende of wijzigende akten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de geldig getroffen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van voormelde akten en reglementen en van de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars die betrekking hebben op het verkochte goed. Door deze koop worden de kopers in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers die spruiten uit gemelde akten en beslissingen.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of -aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akten en beslissingen, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, in alle rechten en verplichtingen treden die eruit voortspruiten.

Kosten mede-eigendom – syndicus

A. Syndicus

De verkopers verklaren dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door Verstraeten-Vastgoed BV te 9820 Merelbeke, Van Goethemstraat 66, hierna "de syndicus" genoemd.

De werkende notaris heeft per aangetekende brief van 19 juni 2024, overeenkomstig artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, **een kostenstaat** opgevraagd bij de syndicus.

Bij zelfde schrijven heeft ondergetekende notaris bij de syndicus eveneens de inlichtingen en documenten opgevraagd overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Burgerlijk Wetboek.

De syndicus heeft hierop geantwoord met een schrijven van 23 november 2024.

De verkopers erkennen hiervan, alsook van de bijlagen en eventuele actualisaties, een afschrift ontvangen te hebben en stellen de notaris vrij deze over te nemen in deze akte. Zelfde documenten zullen vóór de biedingsperiode ter beschikking gesteld worden van de kopers via de website www.biddit.be.

B. Verdeling kosten mede-eigendom

1. De **gewone periodieke gemeenschappelijke lasten** worden door de kopers betaald vanaf de ingenottreding. Overeenkomstig artikel 3.94 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek, hebben de verkopers recht op terugbetaling van het gedeelte van hun aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke zij niet effectief gebruik hebben gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

De syndicus zal hierover afrekenen.

2. Het **reservekapitaal**, bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven, blijft eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt hierover niet afgerekend tussen partijen.

3. De verkopers verklaren dat de algemene vergadering tot op heden **niet** heeft besloten tot **buitengewone uitgaven of kosten**, die opeisbaar zouden worden na het ondertekenen van deze akte, behoudens hetgeen meegedeeld werd in voormelde informatie en documenten die bezorgd werden door de syndicus.

Artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat onder de buitengewone niet-periodieke uitgaven begrepen moet worden:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing;

2° de oproepen tot kapitaalbreng, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen.

Volgende buitengewone kosten zullen gedragen moeten worden door de kopers:

- Deze waartoe door de algemene vergadering of desgevallend de syndicus **vóór** de vaste datum van de eigendomsoverdracht werd besloten, maar waarvan pas na die datum om betaling werd verzocht;
- Deze waartoe beslist zal worden door de algemene vergadering of desgevallend de syndicus **ná** de vaste datum van de eigendomsoverdracht.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privaatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten: enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overdragen, anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

4. De **schuldvorderingen** eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de kopers gehouden zijn tot betaling van een vergoeding aan de verkopers.

5. Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkopers.

6. Conform de wet zal de werkende notaris na het definitief worden van de verkoping aan de syndicus meedelen welke kavel werd overgedragen, alsook de identiteit en de huidige en eventueel nieuwe adressen van de betrokken partijen. Dienaangaande verklaren de verkopers dat de syndicus alle briefwisseling mag versturen naar volgende adressen: voor de verkopers: naar hun in deze akte vermelde adressen.

Stedenbouw, ruimtelijke ordening en andere overheidsvoorschriften

Indien het eigendom getroffen mocht zijn of worden door besluiten inzake ont-eigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit, zullen de kopers deze moeten naleven zonder enig verhaal tegen de verkopers.

Ondergetekende notaris-minuuthouder vestigt de aandacht van de kopers op artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Vlaamse Codex RO). Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Bovendien wijst ondergetekende notaris partijen erop:

- dat onroerende goederen opgericht vóór 22 april 1962 overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de Codex geacht worden vergund te zijn.
- dat onroerende goederen opgericht in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin de goederen zijn gelegen geacht worden vergund te zijn bij gebrek aan proces-verbaal of niet-anoniem bezwaarschrift opgemaakt binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De verkopers verklaren:

- dat er hen voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening;
- dat zij voor alle door hen opgerichte of verbouwde gebouwen de nodige vergunningen bekomen hebben en geen weet hebben van stedenbouwkundige overtredingen of geschillen met derden;
- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van voormelde Vlaamse Codex RO.
- dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke of bestuurlijke beslissing, zoals bedoeld in voormelde Codex.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

De werkende notaris meldt wat volgt, zoals bepaald in voormelde Vlaamse Codex RO en op basis van de inlichtingen hem verstrekt, waaronder nagemeld stedenbouwkundig uittreksel:

- Voor het eigendom werd geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt, met uitzondering van:
 - Deze voor het plaatsen van antennes en oprichten van een technisch lokaal de dato 28/07/1997;
 - Deze voor het bouwen van een carport, gemeentelijk dossiernummer 06.136, de dato 22/05/2006;
 - Deze voor het bouwen van een carport, gemeentelijk dossiernummer 06.135, de dato 22/05/2006;
 - Deze voor het bouwen van een appartementsgebouw en een sociaal centrum de dato 07/10/1976;
 - Deze voor het uitbreiden van een restaurant de dato 28/01/1991;
 - Deze voor het plaatsen van drie buismasten de dato 31/03/2008;
 - Deze voor het bouwen van een telecommunicatiestation de dato 13/04/2007;
 - Deze voor het uitbreiden van een bestaande GSM installatie de dato 29/09/2004;
 - Deze voor het verbouwen van drie bestaande units de dato 02/07/2018;
 - Deze voor het rooien van een boom voorwaardelijk vergund de dato 14/02/2022.
- Volgens het gewestplan is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het eigendom: parkgebied en woongebied.
- Zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkopers maakt het verkochte onroerend goed geen voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch van een hangende procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
- Voor het eigendom geldt geen voorkeurecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- Het eigendom valt niet onder de toepassing van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
- Het eigendom maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- Het eigendom maakt niet het voorwerp uit van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- Dat voor het verkochte goed een conformiteitsattest werd afgeleverd door de gemeente.

De gemeente Kontich heeft op 24 juni 2024 (en dus minder dan één jaar geleden) één of meerdere stedenbouwkundige uittreksels met aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd.

Dit document zal vóór de biedingsperiode ter beschikking gesteld worden van de kopers via de website www.biddit.be.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Onroerend erfgoed

Nadat partijen door ondergetekende notaris-minuuthouder gewezen werden op de vier soorten inventarissen voorzien in het Onroerend-erfgoeddecreet (te weten de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, inventaris van het landschappelijk erfgoed), hebben de verkopers verklaard dat het verkochte goed niet opgenomen is in één van voormelde inventarissen.

Bovendien verklaren de verkopers dat dat het goed voor zover ze weten noch voorlopig noch definitief beschermd is.

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

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

Postinterventiedossier

Op vraag van de werkende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers ontkennend en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Bodemsanering

De verkopers verklaren dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

De verkoop betreft de overdracht van een privaatief deel van een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom.

De verkopers verklaren dat in het verkochte goed, noch in de als gemeenschappelijk te beschouwen delen van het gebouw, noch op de grond waarop de mede-eigendom gevestigd is, een inrichting wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is op één van de lijsten van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet. Daarenboven verklaren de verkopers met betrekking tot het verkochte goed 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt melding van volgende milieuvergunningen:

- Deze voor een houtbewerkingsmachine, klasse 3, de dato 14/06/1993;
- Deze voor het behandelen/ vervaardigen van hout artikelen, rubriek 19.3.1°, klasse 3, de dato 14/06/1993;
- Deze voor het plaatsen van een statische transformator 220V/130KW de dato 08/12/1976;

- Deze voor het in bedrijf stellen van een omvormingspost voorzien van een statische transformator van 630kVA - 15000V - V/220-127 V380-220.

Door OVAM werd op 3 april 2023 een bodemattest afgeleverd waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

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 bijbehorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag op-gemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

Dit attest wordt vóór de biedingsperiode ter beschikking gesteld worden van de kopers via de website www.biddit.be.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkopers te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkopers hiervoor niet tot vrijwaring zullen gehouden zijn.

De notaris wijst de kopers er echter op dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de overdrager opgelegd naar aanleiding van onderhavige overdracht.

Waterparagraaf

De notaris wijst de koper erop dat, op basis van door de overheid verstrekte informatie, het verkochte goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- de P-score (perceel) bedraagt A en de G-score (gebouw) bedraagt A.

(A: geen overstroming gemodelleerd; B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C: kleine kans op overstromingen; D: middelgrote kans op overstromingen).

Publiciteitscontract

De verkopers verklaren dat er op het verkochte goed geen publiciteitspanelen werden aangebracht, en er aldus dienaangaande geen huurovereenkomst werd afgesloten, waarin een eventueel voorkooprecht ten voordele van de maatschappij-huurder bedongen werd.

Recht van wederinkoop, voorkeurrecht en voorkooprecht

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

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

De verkopers verklaren dat, voor zover hen bekend, het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig recht van wederinkoop, voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop, noch conventioneel, noch in het kader van enige andere overheidsregeling, behoudens het conventioneel voorkooprecht zoals opgenomen in voormelde aankoopakte verleden voor notaris Dirk Stoop te Antwerpen-Linkeroever op achtentwintig oktober tweeduizend en acht, welke akte letterlijk vermeld wat volgt:

“VOORKOOPRECHT

De kopers verklaren zich akkoord, als bijzondere voorwaarde van deze verkoop, om een recht van voorkoop toe te kennen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GTMC te Kontich, Boutersemstraat 49 bus A14, vertegenwoordigd door de heer Serge Drijvers, wonende te Mortsels, Drabstraat 205 bus 14, of een andere vennootschap gecontroleerd door zelfde heer Serge Drijvers of rechtsverkrijgenden, uit te oefenen overeenkomstig de procedure voorschreven in de Pachtwet ter uitoefening van het voorkooprecht van de pachter. Zij verbinden zich ertoe dit voorkooprecht na te leven en de naleving ervan tevens op te leggen aan hun rechtverkrijgenden.”

BIJZONDERE VOORWAARDE

De koper verklaart zich akkoord, als bijzondere voorwaarde van de verkoop, om een recht van voorkoop toe te kennen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “GASTRO TRAINING MANAGEMENT AND CONSULTING CY” in het kort “GTMC”, met zetel te Schoten, Listdreef 10, vertegenwoordigd door de heer Serge Drijvers, wonende te Schoten, Listdreef 10 of een door haar aan te duiden derde, uit te oefenen overeenkomstig de procedure voorschreven in de Pachtwet ter uitoefening van het voorkooprecht van de pachter. Zij verbindt zich ertoe dit voorkooprecht na te leven en de naleving ervan tevens op te leggen aan haar rechtverkrijgenden.

Voormeld voorkooprecht geldt niet ingeval van overname door één der mede-eigenaars en/of hun rechtsopvolgers.”

“Procedure:

Artikel 60 § 2 van de Pachtwet:

Bij een openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden ten minste vijftien dagen voor de dag van de openbare verkoop aan de pachter kennis te geven van de plaats, de dag en het uur van de fysieke openbare verkoop, of bij een gedematerialiseerde verkoop, van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

...

§ 4. Bij een gedematerialiseerde verkoop gaat de instrumenterende ambtenaar, voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop, over tot de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In het geval, vermeld in het eerste lid, beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van het uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende amb-

tenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 71 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar. Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.

...

Artikel 71:

Elke betekening, elke opzegging, elk verzet, elke ingebrekestelling, elke kennisgeving, vermeld in dit decreet, wordt op straffe van niet-bestaan betekend met een beveiligde zending.

Als de betekening het startpunt van een termijn is, dan begint die termijn te lopen op de derde werkdag na de dag van de verzending of, in geval van betekening bij gerechtsdeurwaardersexploot, de dag van betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot, of in geval van afgifte tegen ontvangstbewijs, de dag van de afgifte.”

Leegstand, verkrotting, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid – opeisingsrecht burgemeester

De verkopers verklaren dat:

- hen voor het verkochte goed geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.
- het verkochte eigendom niet werd opgenomen op een inventaris van leegstaande, verkrotte, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde (bedrijfs)gebouwen of woningen en dat hen geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

Brandverzekering

Aangezien het onroerend goed verzekerd is door een collectieve verzekeringspolis, zullen de kopers deze polis moeten verder zetten zonder recht van verbreking in hun hoofde. De verzekeringspremies en -bijdragen zullen te hunnen laste zijn zoals voorzien in de statuten van het gebouw.

Eigendom - genot

De kopers hebben het volle eigendomsrecht van het verkochte goed vanaf op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De kopers zullen in het genot treden van het goed door het optrekken van de huurgelden van zodra prijs en kosten betaald werden.

Opmerking:

De verkopers hebben een beheersopdracht afgesloten met De Keijser Beheer Comm. V op 28 oktober 2015. Het rentmeesterschap wordt geregeld volgens de bepalingen van het addendum beheersopdracht dat gehecht is gebleven aan voormelde overeenkomst. Deze beheersovereenkomst werd stilzwijgend verlengd.

In het kader van voormelde beheersopdracht werd nagemelde huurovereenkomst afgesloten.

De verkopers verklaren dat het goed thans verhuurd is en wel als volgt:

- Oorspronkelijk verhuurd aan de heer en zijn echtgenote mevrouw blijkens een huurcontract de dato 29 september 2017, aan dit huurcontract werd een addendum hetwelk werd opgemaakt op 20 december 2021, toegevoegd. Voormeld huurcontract en addendum werd geregistreerd onder nummer 2002G2662SP0000000002533761 op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 2 op 27 mei 2022. De huidige huurprijs bedraagt duizend honderdenacht euro éénenveertig cent (€ 1.108,41).

Een kopie van voormelde beheersopdracht en aangehecht addendum alsook het huurcontract zullen ter beschikking gesteld worden van de kopers via de website

www.biddit.be. Zij zullen de voorwaarden van deze overeenkomsten moeten eerbiedigen, behoudens de rechten die hen toekomen overeenkomstig de wet. De kopers zullen het genot van het bij deze verkochte eigendom hebben door het innen van de huurgelden vanaf de integrale betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten, pro rata te verrekenen tussen verkopers en kopers voor de maand waarin de betaling gebeurd is.

De kopers kunnen geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders.

De kopers erkennen door de notaris ingelicht te zijn omtrent de bescherming die de wet biedt aan de huurder met betrekking tot zijn hoofdverblijfplaats, de opzegmogelijkheden die de wet biedt aan de kopers, alsook omtrent de verplichting om de huur-overeenkomst te laten registreren en de gevolgen indien dit niet gebeurt.

De verrekening van de huur zal geregeld worden door de rentmeester overeenkomstig de bepalingen van voormelde beheersovereenkomst en addendum beheersopdracht.

De huurwaarborg werd overeenkomstig de wet geblokkeerd op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurders. De verkopers dragen bij deze al hun rechten en plichten betreffende deze rekening over aan de kopers, die onherroepelijk gemachtigd worden om alle formaliteiten door te voeren die nodig zijn om deze overdracht bij de betrokken bankinstelling te regulariseren of om deze rekening vrij te geven.

Nutsvoorzieningen

Indien de meters van water-, gas- en elektriciteit op naam van de verkopers staan, zullen de kopers deze vanaf de effectieve overdracht van de sleutels op hun naam zetten.

Partijen zullen er samen voor zorgen dat de meterstanden van het verbruik wordt opgenomen en dat deze opname samen met de overdracht wordt gemeld aan de nutsmaatschappijen.

Elektrische installaties

De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 2 juli 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van twaalf maanden na voormeld proces-verbaal zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn door toedoen en op kosten van de kopers, en wel door dezelfde erkende instelling die het controlebezoek heeft uitgevoerd. Deze zijn verplicht hun identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopers erkennen door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van de sancties voorzien in het Algemeen Reglement, alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement en het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De kopers erkennen een kopie van het proces-verbaal ontvangen te hebben via de website www.biddit.be. Het origineel zal hen overhandigd worden na de integrale betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

Asbestattest - Asbestinventarisatie

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

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC 20230906-000468.000, op 6 september 2023.

De verkopers en kopers verklaren uitdrukkelijk dat de kopers, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig : 0 asbestmaterialen - 0 beperkingen - 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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkopers aan de kopers overhandigd.

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) residentieel gebouw

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Morad Asbai gedateerd van 3 oktober 2023 met vermelding van unieke code 20231003-0003005335-RES-1, met een score van 288 kWh/ (m² jaar) en energielabel C.

De kopers erkennen een kopie van het proces-verbaal ontvangen te hebben via de website www.biddit.be. Het origineel zal hen overhandigd worden na de integrale betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

Energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen

Aangezien het verkochte goed geen klein niet-residentieel gebouw is, verklaren de verkopers niet te beschikken over een energieprestatiecertificaat niet-residentieel gebouw.

Energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd.

Renovatieplicht voor residentiële gebouwen

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

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

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

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

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

De renovatieverplichting is niet van toepassing aangezien het goed reeds energieprestatieniveau label C behaalt.

Zonnepanelen

De verkopers verklaren dat het verkocht goed niet uitgerust is met zonnepanelen.

Conformiteitsattest van vloeibare brandstoffen

De verkopers delen hierbij mee aan de kopers dat er zich op of in de grond van het bij deze verkochte eigendom geen stookolietank bevindt en dat er bij hun weten nooit één geweest is.

Belastingen

De kopers zijn gehouden tot het betalen van de onroerende voorheffing en alle genotsbelastingen vanaf de integrale betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

Sanctiebelastingen blijven voor het lopende jaar integraal ten laste van de verkopers. In dat verband verklaren de verkopers dat er geen verhaalbelastingen, noch belastingen wegens leegstand of verkrotting noch andere sanctiebelastingen, verschuldigd zijn.

II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borggen 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 bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de

koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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 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 initiele eindduur, 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 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem 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 biedensysteem,

zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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 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 aan-

merking 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 (vijfduizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend 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) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de 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 verweeten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per 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 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 verkoopsvoorwaarden.

DE DEFINITIES

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

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

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen

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

De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleend waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

- ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
- ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

VOLMACHT

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- elk der voormelde verkopers
- Alle medewerkers van notariskantoor NOTA, te Antwerpen, Jodenstraat 12 bus 1.

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 erf-dienstbaarheden 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 inde-plaatsstelling.
- 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 hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht 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 goe-

deren 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 het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed.

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

Bevestiging identiteit

Ondergetekende notaris-minuuthouder bevestigt de identiteit van de comparanten op zicht van de door de wet vereiste stukken en van hun identiteitskaarten.

Bekwaamheid van partijen

Alle verschijnende partijen, ook “comparanten” genoemd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

SLOTBEPALING

De comparanten erkennen dat de minuuthoudende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij ze betrokken is en hij moet aan alle partijen en op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten verklaren hierop dat zich volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat ze de bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de minuuthoudende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Antwerpen, plaats en datum als vermeld.

En na gedane voorlezing en toelichting hebben de verkopers met mij, notaris, ondertekend.