

VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE-VERKOOP OP BIDDIT.BE

18 maart 2024

Repertorium: 2024/13964

Dossier: 02640-003/MAG

Op achttien maart tweeduizend vierentwintig ga ik, **Patrick Knevels**, notaris te Mortsel, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna genoemd "**de verkoper**".

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.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Patrick Knevels

Liersesteenweg 135 - 2640 Mortsel

info@notarisknevels.be

03/448.12.20.

Beschrijving van het goed

STAD MORTSEL (1^{ste} afdeling)

LOT 1. Een rusthuis, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te **Mortsel, Guido Gezellelaan 31**, volgens titels ten kadaster gekend sectie A, nummer 119/X/2, delen van nummers 118/H/2 en 119/B/2, voor een gezamenlijke oppervlakte van zeshonderdeenentwintig vierkante meter eenenveertig vierkante decimeter (621,41 m²), en thans ten kadaster gekend sectie A, nummer 0118 P 2 P0000, voor een oppervlakte van zeshonderdeenentwintig vierkante meter (621 m²).

Niet-geïndexeerd KI: achtduizend zeshonderddrieëntwintig euro (€ 8.723,00)

LOT 2a en lot 2b. Twee garages, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te **Mortsel, Floris De Cuyperstraat 1A**, volgens titel ten kadaster gekend sectie A,

deel van nummer 118/H/2, voor een oppervlakte van tweeëndertig vierkante meter vijftig vierkante decimeter (32,50 m²), en thans ten kadaster gekend sectie A, nummer 0118 K 6 P0000, voor een oppervlakte van vierendertig vierkante meter na recente splitsing als volgt:

Lot 2a met gereserveerd perceelidentificatienummer 0118 D 6 P0000 - 16 m².

Lot 2b met gereserveerd perceelidentificatienummer 0118 E 6 P0000 - 16 m²

PLAN

Zo de garages afgebeeld staat als lot 1 en 2, op een plan ervan opgemaakt door VH&C Landmeters te Mortsel op 7 oktober 2021, welk plan aan onderhavige verkoopvoorwaarden gehecht zal blijven.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 11029/10112 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar conform artikel 26,3^{de} lid, 2^o Wetboek registratierechten niet ter registratie worden aangeboden. De partijen vragen dat dit plan overgeschreven zou worden in toepassing van artikel 1, 4^{de} lid van de Hypotheekwet.

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.

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt een miljoen vierhonderdduizend euro (€ 1.400.000,00) voor lot 1 en vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor zowel lot 2a als voor lot 2b.

Er kan enkel geboden worden vanaf dit bedrag. Indien u een lager bod uitbrengt zal uw bod automatisch geweigerd worden. Elk aanvaard bod is bindend. U kan het niet intrekken. De notaris kan een bod wel weigeren.

Minimumbod

Er kan maar geldig geboden worden in schijven van minstens duizend euro.

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is MAANDAG 13 MEI 2024 OM 13U.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is DINSDAG 21 MEI 2024 OM 13U, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op DONDERDAG 23 MEI 2024 OM 14U.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden tijdens de kantooruren mits voorafgaande afspraak met Saskia Couvreur op 03/444.18.26 of saskia.couvreur@mortsel.be.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper wordt eigenaar van het goed vanaf ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De koper weet dat flats 11, 12, 14, 15, 21, 22, 24 en 25 met betrekking tot goed sub I verhuurd zijn.

De koper weet dat de gelijkvloerse verdieping in huur wordt gegeven aan de verkoper, die vanaf het verlijden van de akte

huurder wordt, zodat de huidige gemeenschapsfuncties nl. buurthuis en sociaal buurtrestaurant continuïteit hebben (zie hierna gemelde bijzondere voorwaarden).

De verkoper verklaart dat flat 13 en 23 en de garages niet verhuurd zijn.

DE HUUROVEREENKOMSTEN ZIJN RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Het genot van het goed zal hij bekomen door het optrekken van de huurgelden pro rata temporis vanaf ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing en en hij wordt met ingang vanaf dan in de plaats gesteld van alle rechten en plichten van de verkoper ten opzichte van de huurder(s).

De huur van de lopende maand, dewelke reeds ontvangen werd door de verkoper zal vanaf voormelde datum worden verrekend tussen partijen in verrekening met de koopprijs waarover kwijting wordt verleend door de koper.

De bestaande huurovereenkomst(en) zal hij eerbiedigen onverminderd de rechten hem krachtens de wet toegekend, op eigen risico, last en gevaar, ter vrijwaring van de verkoper.

De verkoper verklaart alle rechten op de huurwaarborg, zonder enig voorbehoud over te dragen op de koper, en hem in de plaats te stellen in al zijn rechten en verplichtingen dienaangaande.

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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Bijzondere voorwaarden

1. Bescheiden woonaanbod

Door de aankoop verbindt de koper er zich toe om, wat de bestemming betreft van het gebouw te Mortsel, Guido Gezellelaan 31, zich te houden aan de regelgeving van de bescheiden/geconventioneerde huurwoningen en dus de huidige bestemming van de 10 appartementen/studio's in het gebouw dient aan te houden gedurende een periode van 20 jaar te rekenen vanaf de eigendomsoverdracht.

Woningen en kavels zijn bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoen:

1. kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²
2. eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³
3. overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.

De koper wordt er expliciet op gewezen dat hij de bestemming van het goed tijdens de eerste twintig jaar na aankoop niet kan wijzigen (verbod tot functiewijziging).

Bij miskennis van deze voorwaarde zal de koper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn aan de verkoper ten bedrage van twintig procent van de aankoopprijs, te indexeren volgens de consumptie-index met als basis de consumptie-index van de maand voorafgaand aan de maand van de aankoopakte.

Deze verplichtingen gaan over op de algemene of bijzondere rechtsopvolgers van de koper. Deze laatste heeft dan ook de verplichting om deze voorwaarde op te nemen in elke akte van overdracht.

2. Huurovereenkomst gelijkvloerse verdieping

Ingevolge de aankoop onderschrijft de koper ook een huurcontract tussen de verkoper (alsdan huurder) en de koper (alsdan verhuurder) met betrekking tot het gelijkvloers voor polyvalent gebruik zodat de huidige invullingen met expliciet sociaal karakter/gemeenschapsfunctie, met name een buurthuis en sociaal restaurant, behouden kunnen blijven, waarvan de voorwaarden als volgt zullen luiden en met als aanvangsdatum de eerste van de maand die volgt op de betaling van de volledige koopprijs en kosten door de koper:

"Artikel 1 - voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een polyvalente ruimte gelegen in te Mortsel, Guido Gezellelaan 31, omvattende de gelijkvloerse verdieping voor een totale oppervlakte van circa 314 m² volgens bijgevoegd plan, aangehecht aan deze overeenkomst.

Artikel 2 - bestemming - gebruik

De verhuurde lokalen zijn bestemd voor een polyvalent gebruik zodat de huurder de huidige invullingen met een expliciet sociaal karakter/gemeenschapsfunctie, met name een buurthuis en een sociaal restaurant, kan bestendigen.

De bestemming van het goed mag niet gewijzigd worden zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder die deze wijziging steeds mag weigeren, zonder ze te moeten motiveren en zonder dat de huurder recht kan laten gelden op een schadevergoeding gestoeld op deze weigering.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de onderhavige huurovereenkomst niet onderworpen is aan de wet op de handelshuurovereenkomsten.

Het respecteren van de bestemming vormt een essentieel bestanddeel van deze huurovereenkomst zonder dewelke de verhuurder ze niet zou hebben gesloten. In geval de huurder zonder toestemming van de verhuurder de bestemming wijzigt, is dit een grond tot ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst.

De verhuurder is geenszins aansprakelijkheid in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste administratieve vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de huurder.

De huurder verbindt zich ertoe de nodige administratieve vergunningen aan te vragen en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken hiervan.

Het gehuurde goed wordt ter beschikking gesteld in de huidige staat, gekend door de huurder die verklaart het gehuurde bezichtigd te hebben en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld behoudens deze vermeld in de ingaande plaatsbeschrijving. Aangaande de afwerking van de kelder- en gelijkvloerse verdieping wordt tussen de partijen overeengekomen dat de verhuurder zal instaan voor een deel van de verdere afwerking zoals beschreven in artikel 17 van deze overeenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed volledig te gebruiken conform de bestemming. Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Artikel 3 - duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 9 jaar, een aanvang nemend op datum van het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht van het gebouw Guido Gezellelaan 31 te Mortsel, met een mogelijkheid tot verlenging met periodes van één jaar. De huurder dient hiertoe ten minste 6 maanden voor het beëindigen van de periode schriftelijk een aanvraag te richten aan de verhuurder.

De huurder kan steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief van 6

maanden. De verhuurder heeft geen mogelijkheid tot opzeg van de huurovereenkomst tijdens de eerste 9 jaar.

Artikel 4 - huurprijs

De huurprijs bedraagt € 22.800,00 per jaar of € 1.900,00 per maand, exclusief lasten en kosten, en is op voorhand te betalen de 1ste van elke maand.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer IBAN BEXXX van de verhuurder.

Artikel 5 - indexering

De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal aangepast worden volgens de formule:

Aangepaste huurprijs =

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat, dit is de maand vóór ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt automatisch en van rechtswege jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Artikel 6 - belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijk, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met inbegrip van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de verhuurder.

Daarentegen zijn alle taksen en belastingen, van welke aard dan ook, geheven door de staat, provincie of gemeente, slaande op het gebruik of de bestemming van het gehuurde goed, ten laste van de huurder.

Artikel 7 - plaatsbeschrijving

Zowel bij de aanvang als op het einde van de huur wordt er een plaatsbeschrijving opgemaakt.

De plaatsbeschrijving bij intrek wordt opgemaakt vóór het gehuurde goed door de huurder in gebruik wordt genomen.

De omstandige ingaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt:

-ofwel tegensprekelijk door een vertegenwoordiger van beide partijen;

-ofwel door een door beide partijen aangestelde deskundige op gemeenschappelijke kosten (kostenverdeling: 50/50).

Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van de huurovereenkomst.

Ook bij het verlaten van het gehuurde goed laten partijen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken door een vertegenwoordiger van beide partijen of een door hen aangestelde deskundige op gemeenschappelijke kosten, wiens bevindingen en ramingen, zo aanvaarden zij uitdrukkelijk, hen binden.

De verhuurder kan bij het verstrijken van de huurovereenkomst de huurder verplichten het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als bij aanvang van de huur, rekening houdend met de desgevallend door de huurder uitgevoerde werken met toestemming van de verhuurder alsmede rekening houdend met de schade veroorzaakt door overmacht of normale slijtage.

Deze uitgaande plaatsbeschrijving moet ten laatste worden opgesteld uiterlijk de laatste dag van de huur.

Bij gebreke aan akkoord betreffende de deskundige richt de meest gereede partij zich tot de vrederechter teneinde een deskundige te horen aanstellen.

Artikel 8 - onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens schade veroorzaakt door overmacht of ouderdom ingevolge normaal gebruik en behoudens de desgevallend door de huurder uitgevoerde werken met toestemming van de verhuurder.

Enkel de grove herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, voor zover ze tenminste niet voortvloeien uit een fout of nalatigheid van de huurder of uit een fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan. In voorkomend geval zijn zij ten laste van de huurder.

Minstens één maal per jaar, alsmede bij het einde van de huurovereenkomst, zal de verhuurder op zijn kosten de centrale verwarming en de elektriciteit en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman. De verhuurder zal de kosten voor dit onderhoud verrekenen aan de huurder via de gemeenschappelijke kosten volgens de vastgestelde verdeelsleutel.

De huurder zal de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen onderhouden op zijn kosten en erover waken dat deze niet verstopt raken. De huurder zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de elektrische installaties en apparaten onderhouden en op zijn kosten de desgevallende herstellingen laten doen door een vakman.

De huurder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.

De huurder staat op zijn kosten in voor de vervanging van gebarsten of gebroken ruiten ongeacht de oorzaak van de beschadiging, behoudens wanneer de schade werd veroorzaakt door de verhuurder.

Wanneer de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de 14 dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de huurder te laten doen.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Bovendien zal de huurder de verhuurder in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren.

Artikel 9 - overdracht van huur en onderhuur

Het is de huurder toegelaten de huur over te dragen of onder te verhuren, geheel of gedeeltelijk, op voorwaarde dat de huidige bestemming behouden blijft. In elk geval zal de huurder de verhuurder hierover schriftelijk informeren.

Artikel 10 - kosten en lasten

Privatieve lasten en kosten

Het privatieve verbruik van water, elektriciteit, gasolie, gas, tv-distributie, telefoon e.d. evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opnemng van de standen, zijn ten laste van de huurder.

Gemeenschappelijke lasten en kosten

Aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor verbruik en onderhoud van de gemeenschappelijke delen, inclusief lift, toiletten en bergruimte, centrale verwarming, gasinstallatie en elektriciteit.

Voor zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten en kosten betaalt de huurder tegelijk met de huur maandelijks **een provisie van € 300,00**.

De afrekening gebeurt jaarlijks op voorlegging van een kopie van de facturen.

Bij de jaarlijkse afrekening kan het bedrag van de provisie aangepast worden aan de effectieve kosten.

Artikel 11 - verzekeringen

De huurder verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor zijn inhoud (meubilair en al de zich in het gehuurde pand bevindende goederen, inrichting, afwerking en onroerende verfraaiingen) en het verhaal van derden.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het gebouw tegen brand en aanverwante risico's met afstand van verhaal tegenover de huurders/gebruikers. Dit afstand van verhaal wordt toegestaan op voorwaarde van wederkerigheid, nl. dat de huurder/gebruiker afstand van verhaal doet tegenover de verhuurder voor de schade aan zijn inhoud. De vrijstelling in de brandpolis van de huurder of verhuurder is ten laste van de aansprakelijke partij. Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De huurder verbindt zich ertoe enkel verhaal uit te oefenen tegen de verhuurder op grond van art. 1386 en 1721 B.W. indien het bewezen is dat de verhuurder, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam om te verhelpen aan de desbetreffende gebreken.

Artikel 12 - veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder.

Indien de huurder zonder schriftelijke toelating van de verhuurder toch veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder de mogelijkheid ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, ofwel lopende de huurovereenkomst het herstel van de uitgevoerde veranderingswerken in zijn oorspronkelijke staat te vorderen.

Als de huurder het goed wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij, onmiddellijk, van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. De verhuurder moet hiervoor geen vergoeding betalen.

De huurder verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor deze geplande werkzaamheden. De verhuurder kan steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en van de verhuurder dekt.

Artikel 13 - aanplakking / bezoek

Tijdens de laatste 3 maanden van de huurovereenkomst of in geval van een desgevallende verkoop, zal de huurder toestaan dat het

gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaten - huurders, respectievelijk kandidaten-kopers, en dit 2x in de week gedurende 3 opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen. Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraken met de huurder mogen bezichtigen.

Artikel 14 - onteigening

In geval van onteigening om redenen van openbaar nut, verzaakt de huurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder, en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 15 - hoofdelijkheid

De huurders en/of hun rechthebbenden / rechtsopvolgers ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden m.b.t. de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Artikel 16- registratie en verklaring pro fisco

De huurder verbindt zich ertoe om de huurovereenkomst te laten registreren. De registratierechten en de eventuele geldboete wegens laattijdigheid zijn uitsluitend ten laste van de huurder. De huurder is eveneens uitsluitend aansprakelijk voor de niet tegenwerpelijke van de huurovereenkomst bij eventuele vervreemding van het verhuurde goed zo de huurder verzuimd zou hebben aan de registratieverplichting.

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een doel van openbaar nut.

Deze registratie is kosteloos.

Artikel 17 - bevoegdheid

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de Vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 18 - nietigheidsclausule

Wanneer enige bepaling van deze overeenkomst nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

Partijen verbinden zich ertoe, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling."

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 verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

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

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn., ook al zijn ze geheim.

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, **behoudens**:

*diegene opgenomen in de akte verleden voor notaris Van der Auwera op 23 augustus 1968 met betrekking tot goed sub 1, hierboven gemeld onder 'eigendomsorsprong', waarin letterlijk het volgende vermeld staat:

"In een lastenkohier, opgemaakt door notaris Charls Gevers te Antwerpen op vier en twintig april negentienhonderd negen en twintig, naarwaar verwezen werd in voormelde eigendomstitel van de grond, is het volgende bepaald:

*"Het is uitdrukkelijk aan kopers, hun erfgenamen of rechthebbenden **verboden** in de straten waar het door de*

gemeenteoverheid geëist wordt, gebouwen van welke aard op te richten in een strook van vijf meter breedte langsheen de straat gelegen, en welk bestemd wordt voor het aanleggen van voorhofjes en hun eeuwigdurend behoud. Deze dienstbaarheid wordt tussen partijen gesteld ten laste van de verkochte grond en in het voordeel zowel van de gemeentegrond die de straat uitmaakt als van alle gronden langsheen de straat gelegen. Ingeval van inbreuk op bovengemelde voorwaarden heeft de maatschappij-verkoopster het recht de aankoop van ambtswege te vernietigen, zonder gehouden te zijn tot wedergaaf van de verkoopprijs of van enige schadeloosstelling te moeten betalen, voor de opgerichte gebouwen.

Nochtans indien deze bepaling tegenstrijdig moest bevonden worden aan de wet, zal de koper moeten betalen aan de maatschappij-verkoopster, een schadeloosstelling alsnu voor alsdan vastgesteld op vijftig duizend frank per lot, buiten alle andere straffen en schadevergoedingen waartoe de verkoopster zoude kunnen gehouden zijn aan derden, wegens tekortkoming zijner plichten.

Buiten de **scheimuren** der gebouwen, zullen de opers hun eigendom moeten afsluiten met hofmuren van ten minste twee meter vijf en dertig centimeter hoogte boven de eerste trede van de inkomdeurvoorgevel. Deze hofmuren mogen gemaakt worden in platen van ten minste vier centimeter dikte met palen van vijftien centimeter dikte op vijftien centimeter breedte alles in gewapend beton en zullen moeten overgenomen worden door de aanpalende eigenaars, indien deze een gebouw zouden oprichten op hun eigendom."

*diegene opgenomen in de hoger aangehaalde akte verleden voor notaris Wellens op 6 juni 1981 met betrekking tot goed sub 2, waarin letterlijk het volgende vermeld staat:

"Ten titel van erfdienstbaarheid wordt er alhier nog bedongen:

a) Voor de garages nrs. 1 tot en met 5 wordt bepaald dat elke garage zal instaan voor het **onderhoud en de herstellingen van het dak en wateraflopen** van het garagegebouw, en van eventuele andere gemene delen, zulks in verhouding van één/vijfde voor elke garage.

b) voor de garage nr. 6 wordt bepaald dat deze garage zal instaan voor het onderhoud en de herstellingen van het dak en wateraflopen van het garagegebouw voor de nummers 6, 19 tot

en met 23, evenals van andere gemene delen, zulks in verhouding van één/zesde.

c) in verband met de afloop van regenwater moet iedere garagebox aanzien worden als terzelfdertijd heersend en lijdend erf ten opzichte van andere garageboxen.

De koper verbindt zich ertoe in de laterer akten van vervreemding van één der gemelde garages, de bepalingen sub a), b) en c) op te nemen en deze op te leggen aan de verkrijger.

(...)

Voor wat betreft de toegangswegen en de opritten tot de garages wordt verwezen naar hetgeen hierna onder punt 6 is bepaald.

(...)

6. De kosten van de nog aan te leggen wegeniswerken zijn in de prijs inbegrepen en vallen dus niet ten laste van de koper. Dienaangaande verklaart de verkoper dat de Gemeenteraad van Mortsel in zitting van dertig januari negentienhonderd negenenzeventig, van welke beraadslaging een eensluitend uittreksel aan deze wordt gehecht, haar goedkeuring heeft gehecht aan het tracé van de straat in het complex "De Populieren", zoals aangeduid op het plan 76.15, opgemaakt door het architectenbureau Posson-Donck op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig, hetwelk hier eveneens wordt aangehecht."

*diegene opgenomen in de hoger aangehaalde akte verleden voor notaris Wellens op 10 september 1982 met betrekking tot het goed sub 1, waarin letterlijk het volgende vermeld staat:

"Daar het bij deze verkochte perceel paalt aan en bestemd is om ingelijfd te worden met de tuin van het aanpalende dienstencentrum, eigendom van de koopster, verbindt deze zich ertoe **ten allen tijde uit te wegen** van en naar de straat over het aanpalende eigendom, zijnde het dienstencentrum, en zij verzaakt er uitdrukkelijk aan vanwege de verkoper enige andere uitweg te vorderen."

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 verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Ruimtelijke ordening

a) Algemeen

1. Indien er geen stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest dat het bekomen van een dergelijke vergunning in het vooruitzicht stelt voorhanden is, heeft de koper geen zekerheid dat hij op het goed vergunningsplichtige werken kan uitvoeren.

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

2. Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper.

3. De notaris wijst partijen er verder nog op dat uit de eventuele hieronder opgenomen vermeldingen 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 notaris kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.
- 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 stad werd 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 stad verstrekte gegevens.

b) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- dat het goed **geen** verlaten gebouw betreft dat werd opgeëist door de burgemeester zoals bedoeld in artikel 134 bis van de gemeentewet;
- **geen** kennis te hebben van enige opname van het goed in een inventaris van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en verwaarloosde eigendommen;
- **geen** kennis te hebben van enig onteigeningsbesluit of voornemen daartoe;
- **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding of proces-verbaal tot vaststelling van een bouw misdrijf met betrekking tot het goed;

Het register van herstellvorderingen verzamelt herstellvorderingen op vlak van strafrechtelijke procedures inzake woningkwaliteit.

Op 2 november 2023 heeft ondergetekende notaris het register van herstellvorderingen (artikel 3.44, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen) geconsulteerd, dewelke voor het verkochte

eigendom zonder resultaat is gebleken.

- dat hij -voor het geval hij zelf vergunningplichtige constructies heeft opgericht of laten oprichten- hiervoor een vergunning heeft bekomen, en dat deze constructies ook conform die vergunning werden opgericht.

c) Informatieplicht van de notaris

1. De Mortsel beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO) vermeldt de notaris op basis van de vastgoedinformatie afgeleverd op 10 november 2023, en een consultatie van het voorkooploket:

**Voor perceel met nummer 0118 P 2 P0000*

- dat voor het goed volgende stedenbouwkundige **vergunningen** en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

**Beschrijving: Het oprichten van een appartementsgebouw.
Architect : E. Posson.*

Referentie: 11029_1980_75

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/15175/B/1980/75

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 14/10/1980

**Beschrijving: aanbrengen van zaakgebonden reclamepanelen aan de voor- en zijgevel*

Omv nummer: OMV_2019148705

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Datum beslissing: 16/12/2019

Type: Voorwaardelijk vergund

**Beschrijving: schilderen van de gevel, plaatsen van lichtreclame en aanleggen van een terras in de voortuin*

Omv nummer: OMV_2021035319

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Datum beslissing: 15/03/2021

Type: Voorwaardelijk vergund

**Beschrijving: aanleggen van een terras in de voortuin*

Omv nummer: OMV_2021035335

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Datum beslissing: 31/05/2021

Type: Voorwaardelijk vergund

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het Gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979 **woongebied** is;

- dat uit nazicht van de hypothecaire getuigschriften afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen III niet blijkt dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is en dat er geen rechterlijke beslissingen bekend zijn in dit verband.

- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan werd aangeduid als een zone met voorkeurecht in het kader van de VCRO, noch belast is met het voorkeurecht bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

- hoewel het stedenbouwkundig uittreksel hier geen melding van maakt, vermeldt de verkoper dat hij geen weet heeft dat het goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit zoals bedoeld in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

*Voor perceel met nummer 0118 K 6 P0000

- dat voor het goed volgende stedenbouwkundige **vergunningen** en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

**Beschrijving: Het bouwen van een wooncomplex (32 eengezinswoningen)*

Referentie: 11029_1978_87

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/14817/B/1978/87

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 22/04/1980

**Beschrijving: Plaatsen terras Pita Cleopatra*

Referentie: 11029_2006_210

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/22079/B/2006/210

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 17/07/2006

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het Gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979 **woongebied** is;

- dat uit nazicht van de hypothecaire getuigschriften afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen III niet blijkt dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is en dat er geen rechterlijke beslissingen bekend zijn in dit verband.

- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan werd aangeduid als een zone met voorkooprecht in het kader van de VCRO, noch belast is met het voorkooprecht bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

- hoewel het stedenbouwkundig uittreksel hier geen melding van maakt, vermeldt de verkoper dat hij geen weet heeft dat het goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit zoals bedoeld in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

De notaris deelt mee dat de werken, handelingen of wijzigingen, onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning opgesomd staan in artikel 4.2.1 van de VCRO.

DE VASTGOEDINFORMATIE IS RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Zonnepanelen

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

Alarminstallatie

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust is met een alarminstallatie.

Reclameborden

De verkoper verklaart dat er geen enkele huurovereenkomst bestaat voor de plaatsing van reclameborden op het goed en dat er ook geen reclamebord aanwezig is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de landschapsinventaris, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hiervoor nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat het goed evenmin een beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd monument noch een beschermd stads- of dorpsgezicht betreft.

Ondergetekende notaris bevestigt dat een opzoeking op het geoportaal van het agentschap onroerend erfgoed (<https://geo.onroerenderfgoed.be>) zonder resultaat is gebleven.

DEZE OPZOEKING IS RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het goed niet onderworpen is aan de bepalingen van het Bosdecreet.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

DEZE OPZOEKING IS RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

DEZE OPZOEKING IS RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Rechten van voorkoop of wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enig recht van voorkoop of wederinkoop:

- noch uit hoofde van enige overeenkomst (bijvoorbeeld in voordeel van de huurder);
- noch uit hoofde van een wet of decreet (bijvoorbeeld in voordeel van de pachter, het Havenbedrijf, de gemeente of stad waarin het goed gelegen is, het OCMW, sociale maatschappijen, Waterwegen en Zeekanaal, de Scheepvaart, Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel of in het kader van ruilverkaveling van landeigendommen, het natuurbehoud, het decreet integraal waterbeleid (goederen gelegen in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones).

DEZE OPZOEKING IS RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Water

Overeenkomstig het resultaat van de opzoeking via www.waterinfo.be, verklaart de verkoper dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen in een signaalgebied (*Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.*).
- niet gelegen in een risicozone voor overstromingen;

Uit zelfde opzoekingen, de overstromingsrapporten van 2 november 2023, blijkt tevens het volgende:

- Perceelscore of P-score: A
- Gebouwscore of G-score: A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Tot op heden kan niet worden nagegaan of het goed gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied (artikel 5.6.8 §1 VCRO) aangezien nog geen publicatie in het Belgisch Staatsblad is geweest van de watergevoelige openruimtegebieden.

Artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen definieert een risicozone als een plaats die

aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of kan blootgesteld worden.

DEZE OPZOEKING IS RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Waterwinning

De verkoper verklaart dat het verkochte eigendom niet gelegen is in een waterwingebied, noch in een beschermingszone, zoals bedoeld in het decreet van 24 januari 1984.

DEZE OPZOEKING IS RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

Bodemkwaliteit

a) De verkoper verklaart dat op het goed geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgeoefend die bodemverontreiniging zou kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet. Hij verklaart ook geen weet te hebben van saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen.

b) De milieudienst van de betrokken stad verstrekke de notaris geen informatie die met deze verklaringen in strijd is.

c) De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft voor beide goederen een **bodemattest** afgeleverd op **7 november 2023** met telkens volgende inhoud:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

1.0 EXTRA INFORMATIE

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no-regretmaatregelen 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf

een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

DE ATTESTEN ZIJN RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE

De koper verzaakt aan elke nietigheidsvordering die hij desgevallend zou kunnen inroepen wegens het ontbreken van het bodemattest bij het sluiten van de koop.

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

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

f) De notaris wijst de koper er op 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 deze overdracht.

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 niet gebleken dat er op of onder voorschreven goed bovengrondse of ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties zijn gevestigd.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het goed geen stookolietank aanwezig is.

De koper verklaart op de hoogte te zijn gebracht door ondergetekende minuuthoudende notaris dat conform het decreet van 22 oktober 2021 tot wijziging van het energiedecreet van 8 mei 2009 is het verboden om een stookolieketel te plaatsen in zowel residentiële of niet-residentiële gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met

betrekking tot nieuwbouw of de ingrijpende energetische renovatie wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2022. Bij bestaande residentiële en niet-residentiële gebouwen kan vanaf 1 januari 2022 alleen nog een stookolieketel of een ketellichaam worden vervangen door een andere stookolieketel of een ander ketellichaam, of een andere verwarmingstechnologie dan een stookolieketel worden vervangen door een stookolieketel, als er geen aardgasnet in de straat beschikbaar is. Vanaf 1 april 2022 wordt een databank van geïnstalleerde of vervangen stookolieketels of ketellichamen aangelegd. Indien in strijd met deze regels toch een stookolieketel of ketellichaam werd geplaatst dan legt het VEKA aan de aangifteplichtige een administratieve geldboete op van drieduizend euro (€ 3.000,00), vermeerderd met tweeduizend euro (€ 2.000,00) per gebouweenheid in het gebouw.

Stooktoestellen

Stooktoestellen dienen regelmatig onderhouden en gecontroleerd te worden. De notaris heeft partijen gewezen op de wettelijk regeling hieromtrent <https://www.lne.be/stooktoestel-in-gebruik-periodiek-onderhoud>

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1 oktober 1981 (of die na die datum werd verzwaard) in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In de verslagen van 20 juni 2023 werd door Atlas Controle vzw vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De verkoper verklaart hij sinds deze laatste keuring geen belangrijke wijzigingen aan de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

DE ATTESTEN ZIJN RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE.

De koper erkent te weten dat de inbreuken die opgemerkt werden tijdens de laatste keuring, zonder vertraging moeten worden hersteld en dat alle maatregelen moeten getroffen worden zodat de installatie geen gevaar vormt voor personen of goederen. Uiterlijk binnen de 12 maanden na de inspectiedatum moet door hetzelfde controleorganisme vastgesteld worden dat de overtredingen verdwenen zijn.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in het AREI alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

Energieverbruik

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking het hierboven omschreven goed, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Takrifa Youssef (EP18755):

*voor het gelijkvloers: op 22 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230622-002925499-KNR-1 en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 11: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002921823-RES-1, met energiescore 103 kWh/(m²jaar) en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 12: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923262-RES-1, met energiescore 102 kWh/(m²jaar) en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 13: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923263-RES-1, met energiescore 96 kWh/(m²jaar) en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 14: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923280-RES-1, met energiescore 103 kWh/(m²jaar) en energielabel **A**;

*voor appartement met busnr. 15: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923285-RES-1, met energiescore 48 kWh/(m²jaar) en energielabel **A**;

*voor appartement met busnr. 21: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923256-RES-1, met energiescore 146 kWh/(m²jaar) en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 22: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923259-RES-1, met energiescore 145 kWh/(m²jaar) en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 23: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923272-RES-1, met energiescore 197 kWh/(m²jaar) en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 24: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923275-RES-1, met energiescore 141 kWh/(m²jaar) en energielabel **B**;

*voor appartement met busnr. 25: op 20 juni 2023, met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002923295-RES-1, met energiescore 92 kWh/(m²jaar) en energielabel **A**.

DE ATTESTEN ZIJN RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen 5 jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen, overeenkomstig artikel 9.3.4 tot 9.3.6 Energiebesluit.

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.

De koper verklaart te zijn ingelicht over de voorwaarden en mogelijke sancties bij de niet-naleving van deze verplichting.

Hij wordt voor verdere informatie verwezen naar een energiedeskundige, www.energiesparen.be of <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

Asbesthoudende materialen - Attest en Inventaris

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 verkoper beschikt over een asbestinventarisattest voor elke entiteit opgemaakt door Mohamed Ahmindach (DES-56DYX) op 20 juni 2023 met volgende attestnummers:

- *voor het gelijkvloers: 20230619-000420.001
- *voor het appartement met busnr. 11: 20230620-000521.000
- *voor het appartement met busnr. 12: 20230620-000529.000
- *voor het appartement met busnr. 13: 20230620-000535.000
- *voor het appartement met busnr. 14: 20230620-000544.000
- *voor het appartement met busnr. 15: 20230620-000550.000
- *voor het appartement met busnr. 21: 20230620-000557.000
- *voor het appartement met busnr. 22: 20230620-000567.000
- *voor het appartement met busnr. 23: 20230620-000569.000
- *voor het appartement met busnr. 24: 20230620-000574.000
- *voor het appartement met busnr. 25: 20230620-000578.000

DE ATTESTEN ZIJN RAADPLEEGBAAR VIA BIDDIT.BE.

De koper erkent op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van de attesten luiden telkens als volgt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: zorgvuldig beheren"

De verkoper verklaart 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 verkoper aan de koper overhandigd.

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

De koper erkent het asbestinventarisatetest te hebben ontvangen van de verkoper.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Hypothecaire toestand

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.

De verkoper verklaart dat hij het goed sedert de tekoopstelling niet met hypotheek heeft bezwaard, het niet heeft vervreemd, er geen zakelijke rechten op heeft toegestaan en dat hem geen deurwaardersexploot houdende bevel tot betalen, tot beslag of een dagvaarding in toepassing van het decreet op de ruimtelijke ordening werd betekend.

Hij verklaart sedertdien ook geen volmacht tot vervreemden of tot hypotheekeren te hebben verleend.

De beslagberichten werden geraadpleegd op 15 maart 2024.

Pandwet

Verder verklaart de verkoper dat:

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

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

Zoals bijvoorbeeld tengevolge van een eventuele financiering met een leverancier van roerende goederen (zoals een keuken, zonnepanelen), die op heden nog niet volledig werd terugbetaald .

Ondergetekende notaris heeft hiertoe tevens een opzoeking gedaan in het nationaal pandregister op 2 november 2023, welke opzoeking zonder resultaat is gebleven.

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 verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens

bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 bidit.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 weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

VOORRANG VAN AUTOMATISCHE BIEDINGEN

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

PLAFOND (BEREIKT)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder identiteit van de bieder 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 oogenblik 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 oogenblik 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 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 bidbit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper.

Zulke toewijzing zal als licitatie gelden, hetzij declaratieve toebedeling van het geheel van de goederen aan deze deelgenoot met verplichting voor hem, binnen dezelfde termijn als opgelegd aan een vreemde koper, de toewijzingsprijs te betalen.

Hij kan hiervoor geen schuldvergelijking inroepen, behoudens wanneer hij de enig ingeschreven schuldeiser is, en dit belope van zijn hypothecair bevoorrechte vordering.

Hij is evenmin gerechtigd de verplichting tot betaling van het aandeel van de andere deelgenoot in de toewijzingsprijs te compenseren met aanspraken of tegoeden die hij mogelijk tegenover hem zou kunnen doen gelden in de eventueel tot andere goederen en rechten uitgebreide onverdeeldheid met zelfde deelgenoot-medeverzoeker.

Bij laattijdige betaling zal de toewijzeling-medeverzoeker aan de andere deelgenoot een zelfde interest dienen te vergoeden als een koper die geen deelgenoot is, berekend op het verschuldigd aandeel vanaf de dag van de eisbaarheid ervan conform de bedingen vastgelegd in de algemene verkoopsvoorwaarden.

Komt de toewijzeling-medeverzoeker de hem als koper opgelegde verplichtingen niet na, dan zijn de middelen van gedwongen uitvoering evenzeer op hem toepasselijk als op een vreemde, in gebreke gebleven koper.

Hij mag evenmin de betaling uitstellen tot deze ruimere onverdeeldheid volledig zal zijn vereffend en eenieders effectief aandeel hierin zal zijn vastgesteld.

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/command

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. De aanwijzing dient te gebeuren bij notariële akte dewelke dient verleden te worden binnen de 5 werkdagen. Die akte moet binnen de gewone registratietermijn van 15 dagen worden geregistreerd.

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 koopprijs 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 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

- Twintig komma vijfentachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), 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);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), 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 negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend 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 commandoverklaring (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 invoeren tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn desgevallend 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 - 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.

C. DE DEFINITIES

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

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De 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 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 bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding

telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
 - * ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 - * ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT VERKOPER

(...)

SLOTVERKLARINGEN

(...)

Bevestiging identiteit

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

Recht op geschriften

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

Voorlezing en toelichting

Partijen verklaren voldoende tijdig een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben en stellen mij notaris vrij van de integrale voorlezing.

Ik heb de volledige akte toegelicht en de wettelijk verplichte delen ervan voorgelezen. De partijen verklaren naar behoren geïnformeerd te zijn over de bepalingen van deze akte en de inhoud ervan volledig te aanvaarden. Zij erkennen

dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling. De partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

Woonstkeuze

Partijen doen woonstkeuze op hun respectievelijk adres of zetel.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Mortsel, Liersesteenweg 135, op hogervermelde datum, en na gedeeltelijke voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen

Waarvan eensluidend afschrift

De Notaris