

VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE-VERKOOP OP BIDDIT.BE

4 februari 2025
Repertorium: 2025/15222
Dossier: 07884-088/MAG

Op vier februari tweeduizend vijftwintig 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.

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)

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te **Mortsel, Antwerpsestraat 44-46**, volgens titel ten kadaster gekend sectie A, nummer 146/F/8, voor een oppervlakte van zeshonderddrieënveertig vierkante meter (643 m²), en thans ten kadaster gekend sectie A, nummer 0146 F 8 P0003, voor eenzelfde oppervlakte;

De commerciële ruimte gelegen in de kelderverdieping en op het gelijkvloers, met perceelidentificatienummer 0146 F 8 P0015 (HA.GV.OG/COMMERCIELE RUIMTE), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

*In de kelderverdieping: een archiefkamer, twee sanitaire ruimten, kantoorruimten en refter, trap van en naar het gelijkvloers;

*Op het gelijkvloers: twee open kantoorruimten, trap van en naar de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderdzestig duizendsten (460/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

STATUTEN

De statuten van het gebouw werden opgemaakt door ondergetekende notaris op 27 november 2006, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 8 december 2006, onder referte 59-T-08/12/2006-22600.

Niet-geïndexeerd KI: zeventuizend achthonderdtweëntwintig euro (€ 7.822,00)

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden. Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt driehonderdvijftigduizend euro (€ 350.000,00). 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 10 MAART 2025 om 13U.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is DINSDAG 18 MAART 2025 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 20 MAART 2025 om 11U.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden IEDERE WOENSDAG VAN 14U TOT 16U EN IEDERE ZATERDAG VAN 10U TOT 12U EN DIT VANAF WOENSDAG 19 FEBRUARI 2025 TOT EN MET ZATERDAG 15 MAART 2025.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Het goed is beschikbaar voor de koper mits hij vooraf is overgegaan tot betaling van koopsom, onkosten en lasten in hoofdsom en eventuele intresten.

Alle voorwerpen die zich nog in het eigendom bevinden op het tijdstip van de toewijzing, behoren de koper toe die erover kan beschikken of deze doen verwijderen, doch op uitsluitend eigen kosten en risico.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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.

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** deze opgenomen in

de hoger aangehaalde **statuten** van het gebouw, waarin onder andere letterlijk het volgende vermeld staat:

"Artikel 5 bis: Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten van onderhoud, herstelling en zomeer ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

Bijzonder gebruiksrecht 1:

De kosten van onderhoud, vernieuwing, herstelling van de **installatie van centrale verwarming** ten behoeve van de commerciële ruimte zullen enkel door deze kavel gedragen worden, net zoals deze ten behoeve van de zes appartementen enkel tussen deze eigenaars zullen omgeslagen worden.

Bijzonder gebruiksrecht 2:

De kosten van onderhoud van de **tuinpatio** in de kelderverdieping is enkel lastens de commerciële ruimte die er alleen het genot van heeft.

Artikel 6: Erfdienstbaarheden

a) vroegere erfdienstbaarheden

Dienaangaande verwijzen comparanten naar hun hoger vermelde eigendomstitel verleden voor notaris Luc Mortelmans te Deurne de dato zesentwintig juni tweeduizend en twee, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op elf juli tweeduizend en twee onder nummer 09802, waarin letterlijk vermeld staat en zoals aangehaald uit een akte verleden voor notaris Jacques Lefèvre te Antwerpen op éénentwintig september negentienhonderd vierenvijftig:

'Dienaangaande doet de afstanddienster opmerken dat er in vooraangehaalde aankooptitel onder meer bedongen staat hetgeen volgt: Hij wordt ook verkocht met bespreking dat alle gemeenschappen van beer-en bornputten, waterafleidingen, riolen en anderen welke zouden kunnen bestaan tusschen den bij deze verkochte eigendom en aanpalende eigendommen, op hedendaagschen voet zullen moeten voortgezet worden.'

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn treden de eigenaars in de rechten en plichten dienaangaande.

b) vestiging nieuwe erfdienstbaarheden

1) De comparant verklaart bij deze, in voordeel en ten laste van alle kavels in deze akte gevormd, een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid te vestigen van licht- en

luchtscheppingen, evenals van doorgang voor alle leidingen, aflopen, schoorsteen- en verlichtingspijpen, die in het gebouw zullen worden aangebracht.

2) Voorts verklaart zij te willen overgaan tot het vestigen van volgende erfdienstbaarheid:

Er wordt een eeuwigdurende en **kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang** gevestigd, zoals op het aangehecht plan weergegeven, lastens onderhavig perceel (lijdend erf) in voordeel van de achtergelegen percelen waarvan (...) eigenaar is of in de toekomst zou worden, teneinde vanuit de Antwerpsestraat publieke toegang te verlenen tot de achtergelegen parkeergelegenheden.

Het recht van doorgang is enkel dienstig voor personen en dit te voet of per fiets. Deze doorgang zal door iedereen steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken.

Alle kosten van herstelling, onderhoud of vernieuwing van de doorgang zullen enkel gedragen worden door het heersend erf (...) die naar eigen goeddunken beslist over de uit te voeren werken."

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

a) De statuten van het gebouw werden opgemaakt door notaris ondergetekende notaris op 27 november 2006, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 8 december 2006, onder referte 59-T-08/12/2006-22600.

Ze kunnen op het notariskantoor per mail worden opgevraagd via info@notarisknevels.be en zijn tevens raadpleegbaar op biddit.be;

Hij dient deze te eerbiedigen evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

b) De gemeenschappelijke lasten zullen door de koper betaald worden vanaf de ingenottreding, dit voor wat betreft de gewone periodieke lasten, en vanaf de eigendomsoverdracht voor wat betreft de buitengewone lasten waarvoor de syndicus nadien om betaling verzoekt.

c) De verzoeker verklaart dat de algemene vergadering van mede-eigenaars tot op vandaag **geen beslissingen** heeft genomen waarbij de mede-eigenaars verplicht worden bij te dragen in buitengewone kosten zoals beschreven in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

- Onder buitengewone lasten wordt volgens de wet verstaan:

1) *het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling;*

2) *de oproepen tot kapitaalbreng;*

3) *de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen;*

4) *de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen.*

De syndicus is HEVACO BEHEER, te Antwerpen, Ankerrui 13/5 (03/237.18.44)

Ondergetekende notaris heeft de syndicus aangeschreven met de vraag naar een overzicht van beslissingen van de algemene vergadering, van kosten alsook van het reserve- en werkkapitaal.

Het antwoord van de syndicus van 25 september 2024 kan op het notariskantoor per mail worden opgevraagd via info@notarisknevels.be en is tevens beschikbaar op biddit.be;

d) De syndicus zal afrekenen met de vorige eigenaar over het werkkapitaal (periodieke uitgaven) voor de periode na vandaag. Het reservekapitaal (niet-periodieke uitgaven) wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars.

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;

Uit de hierna vermelde vastgoed informatie blijkt dat voorschreven goed gelegen is aan een weg die wordt beheerd door het Agentschap voor Wegen en Verkeer District Antwerpen (hierna AWV Antwerpen).

Bij brief van 22 november 2024 heeft het AWV Antwerpen het volgende meegedeeld:

*"Ik heb de eer u mede te delen, **wat betreft mijn dienst**, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:*

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0010001 van 35.1 -118 tot 35.1 -105):

- de afstand tussen de rooilijnen bedraagt 30 meter, zoals weergegeven op plan C00024800 en vastgelegd bij KB 25/02/1909;

- de zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.

- de bouwlijn valt samen met de rooilijn.

Publiciteit:

- geen

*In bijlage vindt u een uittreksel uit het rooilijnplan. De rooilijn loopt gelijk met de bestaande voorgevellijn. De rooilijn is reeds **gerealiseerd**.*

Er is geen onteigeningsdreiging."

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding of procesverbaal tot vaststelling van een bouwmisdrijf met betrekking tot het goed;

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

Op 7 november 2024 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 stad 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 **16 september 2024**, en een consultatie van het voorkooploket:

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

**Beschrijving: Het uitvoeren van veranderigswerken. Architect De Braekeleer R.*

Referentie: 11029_1962_55

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/10477/B/1962/55

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 12/04/1962

**Beschrijving: Het plaatsen van een reclamebord*

Referentie: 11029_1978_128

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/14858/B/1978/128

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 08/08/1978

**Beschrijving: Het verbouwen van winkelpui*

Referentie: 11029_1987_71

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/16426/B/1987/71

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 16/06/1987

**Beschrijving: Het plaatsen van een lichtreclame*

Referentie: 11029_1991_103

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/17425/B/1991/103

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 02/12/1991

**Beschrijving: Het plaatsen van een broodverkoopautomaat*

Referentie: 11029_1991_70

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/17392/B/1991/70

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 08/07/1991

**Beschrijving: Bouwen van appartementsgebouw met commercieel gelijkvloers*

Referentie: 11029_2004_113

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/21334/B/2004/113

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 06/12/2004

**Beschrijving: herinrichten van een parking langs Krijgsbaan*

Referentie: 11029_2014_217

Gemeentelijk dossiernummer: 11029/24853/B/2014/217

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 20/11/2014

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed **woongebieden** is volgens:

**Gewestplan van 3 oktober 1979;*

**BPA Centrum van 16 januari 1991;*

**BPA Centrum deel 13 Eggestraat - Armand Segerslei van 16 januari 1991;*

**RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen van 19 juni 2009;*

**RUP Centrum deelgebied Lindenlei-Krijgsbaan 26 september 2017;*

- 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 voorkeurrecht in het kader van de VCRO, noch belast is met het voorkeurrecht 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 BESCHIKBAAR OP 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 BESCHIKBAAR VIA BIDDIT.BE

Bos- en Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het goed niet onderworpen is aan de bepalingen van het Bos- en Natuurdecreet.

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 BESCHIKBAAR 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 BESCHIKBAAR VIA BIDDIT.BE

Waterparagraaf

Overeenkomstig het resultaat van de opzoeking ActaMaps van 16 september 2024, verklaart de verkoper dat het goed:

- **gelegen** is in een **pluviaal** overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is 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 is in een risicozone voor overstromingen;

Uit het overstromingsrapport van 16 september 2024 blijkt het volgende:

- Perceelscore of P-score: D

- Gebouwscore of G-score: D

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*

DEZE OPZOEKING IS BESCHIKBAAR VIA BIDDIT.BE

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.

De kopers verklaren door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van de gevolgen hiervan op het vlak van stedenbouw en verzekeringen

Het goed is **niet** gelegen in een watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO, zoals blijkt uit de opzoeking via GeoPunt van 16 september 2024.

DEZE OPZOEKING IS BESCHIKBAAR 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 BESCHIKBAAR VIA BIDDIT.BE

Bodemkwaliteit

a) De verkoper verklaart dat noch in de verkochte privatieven noch in de gemeenschappelijke bestanddelen waarin deze privatieven een aandeel hebben een inrichting gevestigd is of was of 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, gebruiksbependingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen.

b) De milieudienst van de betrokken stad verstrekke de notaris volgende informatie:

**Beschrijving: Exploitatie van een brood- en banketbakkerij met gebruik van volgende toestellen: elektrische bakoven 5,5*

kW, spiraalkneedmachine 1,5 kW, pistoletiopboller 0,55 kW, uitroltafel 1,5 kW en diepvries 1,1 kW

Dossiernummer: 9000/87/2/1

Beslissing eerste aanleg:

Status: Stopgezet

Datum: 11/08/1987

Vergunning procedure: ARAB

*Beschrijving: Uitbreiding exploitatie brood- en
banketbakkerij.

Dossiernummer: 9000/93/2/5

Beslissing eerste aanleg:

Status: Stopgezet

Datum: 21/04/1993

Vergunning procedure: VLAREM

Bij mail van 3 februari 2025 deelt de stad Mortsel dienaangaande het volgende mee:

"De milieuvergunningdossiers 9000/87/2/1 en 9000/93/2/5 gaan over de exploitatie van een bakkerij met bijhorende bovengrondse stookolietank 4.500 liter. Er zijn daarom geen VLAREBO rubrieken van toepassing.

De bakkerij en de stookolietank werden afgebroken/verwijderd bij de bouw van het huidige gebouw."

c) De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft een **bodemattest** afgeleverd op **19 september 2024** met volgende inhoud:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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."

DIT ATTEST IS BESCHIKBAAR VIA BIDDIT.BE

De koper erkent het attest te hebben ontvangen en verzaakt aan elke nietigheidsvordering die hij desgevallend zou kunnen invoeren 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 verwarming gebeurt op aardgas.

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

In een verslag van 25 november 2024 werd door ATK vzw vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De koper erkent een exemplaar van het verslag van dit controlebezoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper beschikt over een termijn van 5 jaar, zijnde uiterlijk op 25 november 2029, om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) herstellen en de installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten. De koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

Energieverbruik

a) Gemeenschappelijke delen

De verkoper verklaart dat er een EPC gemeenschappelijke delen met certificaatnummer 20230829-0002975348-GD-1 werd opgemaakt door Birgit Vagenende (EP20727) op 29 augustus 2023 heeft bezorgd.

b) Privatieve delen

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking het hierboven omschreven goed, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Vincent Serneels (EP19420), daterend van 19 december 2024 met vermelding van certificaatnummer 20241219-0003475950-KNR-1.

DEZE ATTESTEN ZIJN BESCHIKBAAR VIA BIDDIT.BE

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het goed, voorwerp van huidige verkoop, betreft een niet-residentieel gebouw of niet-residentiële bouweenheid.

De koper wordt door de instrumenterende notaris gewezen op de renovatieverplichting die geldt sedert 1 januari 2022: 5 jaar na de authentieke akte moet het gebouw aan de volgende

minimale energieprestatieniveaus voldoen:

- Dakisolatie: als voor dakisolatie de minimale R-waarde van $0,75\text{m}^2\text{K/W}$ niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van $0,24\text{W/m}^2\text{K}$ geplaatst;

- Vervanging enkel glas: aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde $1\text{W/m}^2\text{K}$:

- Vervanging oude verwarmingstoestellen: aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;

- Vervanging oude koelinstallaties: koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen;

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting wordt voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken en binnen vijf jaar na de onderhavige een nieuw EPC worden opgemaakt.

Voorgaande verplichtingen gelden enkel voor en zijn beperkt tot onderhavige privaatieve kavels en gelden aldus niet voor de gemene delen.

Asbesthoudende materialen - Attest en Inventaris

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar (2006) zoals vermeld op de kadastrale legger van 16 september 2024.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen beschikbaar is bij de syndicus.

Het postinterventiedossier voor het hierbij verkochte privaatief zal aan de koper overhandigd worden op ogenblik van het definitief worden van de toewijs.

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 3 februari 2025.

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 16 september 2024, 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 VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders 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 bidders, 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 bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

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

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

De eerste 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder identiteit van de bidder mee te delen.

Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 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:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Twintig komma vijftachtig 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 vijftwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfvijftig 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 honderdvijftwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftwintigduizend 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 vijftig 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 tweehonderdvijftwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijftachtig 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 driehonderdvijftwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftwintigduizend 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 zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper. Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn 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.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de

nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

UITVOEREND ONROEREND BESLAG

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de 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.

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 te Mortsel, (...), 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