

Repertorium 46070
De dato 18.02.2025

**Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op Biddit.be
EIGENDOM te 2940 Stabroek Parklaan 11 B1R**

D.30443 /VW

Het jaar tweeduizend vijftwintig.

Op achttien februari.

Te Stabroek.

Ga ik, Meester **Axel PEETERS**, Notaris met standplaats te Stabroek, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "STANOT", met zetel te 2940 Stabroek Hoogeind 33, BE0887.464.876, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed en dit met toestemming van de Vrederechter van het kanton Kapellen.

VERZOEKER

PROCEDURE – GOEDKEURING VERKOOPSVOORWAARDEN

Overeenkomstig artikel 1192 van het Gerechtelijk Wetboek werd aan de Vrederechter van het kanton Kapellen instemming gevraagd met deze verkoopvoorwaarden.

Een kopij van dit bericht wordt gevoegd of gehecht aan het proces-verbaal van toewijs.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;**
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;**
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;**
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.**

Documenten ter informatie van de kopers. De liefhebbers kunnen volgende documenten raadplegen in het dossier op de website van biddit:

- het stedenbouwkundig uittreksel/dossier vastgoedinformatie;
- het bodemattest;
- het kadasterplan;
- het asbest-inventarisattest;
- het energieprestatiecertificaat;
- het controleverslag van de elektrische installatie.

Deze documenten zullen aan de uiteindelijke kopers van het goed overhandigd worden.

- A. Bijzondere verkoopvoorwaarden**

1. Contactgegevens van het Notariskantoor

Notariskantoor STANOT

Hoogeind 33

2940 Stabroek

Tel. 03/568.60.04

info@stanot.be

2. Beschrijving van het goed – Oorsprong van het eigendom

GEMEENTE STABROEK / EERSTE AFDELING / STABROEK.-

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **Stabroek, Parklaan 11**, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie E nummer 318/F-4 P0000, voor een oppervlakte van zevenhonderd zestig vierkante meter (760 m²):

1) **het appartement op de eerste verdieping rechts in blok II, gemerkt B1R**, en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, ingemaakte kast, bergkast, badkamer, keuken, woonkamer, bergplaats en 2 slaapkamers met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 73/1.000sten van en in de gemeenschappelijke delen van het ganse eigendom, waaronder de grond en 1/6de van en in de gemeenschappelijke delen van blok II;

2) **de garage, genummerd 1**, en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 14/1.000sten van en in de gemeenschappelijke delen van gans het complex, waaronder de grond en één eenheid in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Voormeld appartement en de garage zijn samen ten kadaster gekend onder kadaster partitienummer **318/F-4 P0007**.

Zoals voormeld(e) eigendom(men) uitvoeriger beschreven staat/staan in nagemelde akte statuten en wijzigende akte statuten.

(gezamenlijk niet geïndexeerd kadastraal inkomen : 810,00 euro)

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw wordt gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Het goed zal worden overgedragen zoals het is beschreven in de (wijzigende) basisakte, die voor juist wordt aangenomen, onder voorbehoud van controle van de overeenstemming van de (wijzigende) basisakte met wat werd vergund en wat werd gebouwd.

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.

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00)**.

4. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 24 maart 2025 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 1 april 2025 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

6. Opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering

Het is **niet** mogelijk om te bieden en te kopen onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

7. Dag en uur ondertekening proces-verbaal 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 hetzij op **woensdag 9 april 2025 om 13.00 uur**.

8. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 tot 12 uur** (startende op zaterdag 1 maart 2025 en eindigend op zaterdag 29 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.

9. Publiciteit

De volgende publiciteit zal worden gemaakt:

Immoweb, Biddit, Gazet Van Antwerpen, website notariskantoor STANOT.

10. Eigendomsoverdracht

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

11. Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk betreden, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Restgoederen en afval.

De uiteindelijke koper zal de, in het goed, achtergelaten restgoederen, evenals het aanwezige afval dienen te verwijderen op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

De uiteindelijke koper zal dienaangaande geen verhaal hebben op de verkoper of ondergetekende notaris.

12. 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.

De verkoper verklaart dat het eigendom niet bezwaard is met enig voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop en dat het eigendom noch geheel noch ten dele voorwerp is van een wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

13. 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

14. 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.

15. Gemeenheden

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

16. Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze opgenomen in de voormelde akte statuten en de wijzigende akte statuten. Dienaangaande doet de verkoper tevens opmerken dat in voormelde eigendomstitels van 13 juni 1979 en herhaald in de titel van 14 oktober 2015, letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"Mogelijke erfdienstbaarheid:

De nagemelde kopers verklaren zich akkoord een recht van doorgang te zullen vestigen op het eigendom via de ondergrondse garage om te komen op de Meidoornlaan. Deze erfdienstbaarheid zal kunnen verleend worden in voordele van het aanpalend eigendom aan de Parklaan."

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.

17. 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.

18. 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 (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

19. Mede-eigendom

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan voorschreven eigendom(men) deel uitmaakt/uitmaken, wordt/worden beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de statuten en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De statuten, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de

uiteindelijke koper. Deze stukken zijn ter inzage op het notariskantoor voor iedere belanghebbende en worden aan de uiteindelijke koper overhandigd met alle andere noodzakelijke stukken en opzoeken.

Een exemplaar van de (wijzigende) statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek worden ter beschikking gesteld aan de uiteindelijke koper.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

* De Notaris heeft de syndicus op 31 juli 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek.

* De Notaris informeert dat de syndicus, zijnde de vennootschap **PARTE Noord-Antwerpen, te Sint-Job-in-'t-Goor, Handelslei 42**, geantwoord heeft bij schrijven de dato 2 september 2024. Een kopie wordt ligt ter inzage op het notariskantoor voor iedere belanghebbend en wordt ter beschikking gesteld van de (uiteindelijke) koper, alsook van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen.

3. Gemeenschappelijke lasten – wettelijke regeling

a). Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot betaling van de gewone lasten van de mede-eigendom vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op basis van een door de syndicus op te stellen afrekening.

b) Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars eveneens gehouden tot betaling van:

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

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

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

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

c). Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars eveneens gehouden tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng die op heden niet door de syndicus werden opgevraagd, ongeacht of de uitgaven of kapitaalbreng werd besloten voor heden.

d). Overeenkomstig de wet blijven alle andere lasten van de mede-eigendom ten laste van de uittrekkende mede-eigenaar.

4. Reservekapitaal – werkkapitaal

Overeenkomstig de wet:

- blijft het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars;
- is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij geen gebruik meer heeft kunnen maken van de gemeenschappelijke delen. Het aandeel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

5. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

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

6. Kosten

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

7. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat ondergetekende Notaris het bedrag zal betalen van de eventuele achterstallen of de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden;

20. Administratieve bepalingen

Verklaringen:

Het goed wordt verkocht zonder waarborg voor de bouwwerken, zelfs wanneer ze opgericht werden tegen de voorschriften van de stad/gemeente, stedenbouw of van een andere bevoegde overheid.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan over de mogelijkheid om op het goed te bouwen, om er een vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, of om welke handeling ook te stellen waarvoor bij wet, ordonnantie of decreet, een voorafgaande machtiging of vergunning moet verkregen worden.

KLIM

Bij nazicht op het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt afgekort "KLIM"-website is het eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Stedenbouwkundige voorschriften

Informatieplicht:

De bepalingen van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzake de informatieplicht van de Notaris) zijn van toepassing op onderhavige akte, gezien de gemeente Stabroek beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister waarvan melding werd gemaakt in het Belgisch

Staatsblad.

Ondergetekende Notaris vermeldt, zich baserende op onder meer het navermeld stedenbouwkundig uittreksel/vastgoedinformatiedossier, dat:

a) voor het voorschreven goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt op:

. 14 november 1977 gekend onder referentie 11044_1977_29 voor "12 appartementen"

. 5 februari 1990 gekend onder referentie 1004_1990_37 voor "Veranda";

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed, met volgende benaming in het plannenregister werd opgenomen: **"woongebieden";**

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

d) op het voorschreven goed geen voorkeuren rusten, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van voormelde Codex of zoals bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) voor het voorschreven goed omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden werden afgeleverd:

. op 31 januari 1966 gekend onder referentie 11044_1965_12 voor "aanvraag voor een nieuwe verkaveling";

. op 31 oktober 1966 gekend onder referentie 11044_1966_24 voor "aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling".

De uiteindelijke koper zal alle bepalingen en voorwaarden van deze vergunning(en) dienen te eerbiedigen en opleggen aan allen die later eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende, uit welke hoofde ook, zullen worden van het voorschreven eigendom.

f) het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

g) het onroerend goed is niet gelegen in "watergevoelig openruimtegebied", overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De koper erkent het stedenbouwkundig uittreksel / de vastgoedinlichtingen (VIP 00398450), afgeleverd door de gemeente Stabroek op datum van 6 januari 2025, te hebben ontvangen, evenals een kopie van de aanvullende algemene inlichtingen verstrekt door zelfde instantie met betrekking tot het voorschreven goed.

Consultatie van het register van herstellvorderingen:

Ondergetekende Notaris consulteerde het register van herstellvorderingen op 31 januari 2025. (cfr. Artikel 3.51 en artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse codex wonen)

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Verklaring verkoper:

De verkoper verklaart:

a) Voor de opgerichte constructies en de actuele bestemming van het overgedragen goed alle vereiste administratieve vergunningen te hebben verkregen en bijgevolg geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen, begaan door hemzelf of door de vorige eigenaars;

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

Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

b) Voor het voorschreven goed actueel geen planbatenheffing verschuldigd te zijn.

Vergunningsplichtige werken:

Ondergetekende Notaris wijst daarenboven op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de vergunningsplichtige werken en verschaft hen dienaangaande de nodige toelichting, hetgeen bevestigd en erkend wordt.

Eventuele nietigheid – verzaking:

Voor zover de eventuele gevoerde publiciteit en/of de eventuele voorafgaande onderhandse overeenkomst niet beantwoordde aan de informatieplicht, wordt dit rechtgezet bij onderhavige notariële akte en verzaakt de koper, aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Diverse overheidsmaatregelen

Indien het voorschreven eigendom onderworpen is aan onteigening, lijnrichting of andere overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar deze voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van bouwtoelating of welke andere reden ook enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkoper.

De verkoper verklaart eveneens dat hij geen kennis heeft van enige (procedure tot) onteigening, opname van voorschreven eigendom in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, of van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch van een toepassing van artikel 134bis (opeising verlaten gebouwen) of 135 (onbewoonbaarverklaring met bevel tot slopen of herstellen) van de Nieuwe Gemeentewet.

Bodemtoestand

De verkoper verklaart dat noch in het verkochte privatieve gedeelte noch in de gemeenschappelijke gedeelten die uitsluitend bestemd zijn of waren voor het bij deze verkochte privatieve gedeelte een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De verkoper verklaart dat **naar zijn weten** vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom geen inrichting gevestigd was die opgenomen was in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De verkoper verklaart dat OVAM op 8 maart 2024 overeenkomstig de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, voor het goed een bodemattest heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt:

"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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest.

Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

Voormeld bodemattest ligt tevens ter inzage op het kantoor van ondergetekende Notaris en zal aan de koper overhandigd worden samen met de andere nuttige stukken en opzoekingen.

Uit een schrijven van de gemeente Stabroek op 7 maart 2024 blijkt dat voor dit goed geen vergunning voor risico-inrichtingen bekend te zijn.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbepalingen of andere overheidsmaatregelen in dit verband.

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

Ondergetekende Notaris wijst betrokken partijen en de liefhebbers uitdrukkelijk op alle gevolgen op het vlak van de vrijwaringsverplichting en sanering welke zouden kunnen voortvloeien uit onjuiste verklaringen van partijen.

Ondergetekende Notaris bevestigt dat de bepalingen van afdeling II. "overdracht van risicogronden" van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast, in zoverre het hier een overdracht van een risicogrond betreft.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er noch in de privatieve delen noch in de gemeenschappelijke delen, in of op het eigendom geen bovengrondse noch ondergrondse stookolietank aanwezig is. Dienaangaande wordt ook verwezen naar de brief van de syndicus van 2 september 2024.

Postinterventiedossier

Na door ondergetekende Notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, hebben de verkoper en de syndicus verklaard dat er aan het eigendom geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 13 mei 2024 werd door Belgateq vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

De koper wordt er op gewezen dat een aanvullende controle te gebeuren vóór 13 mei 2025 waarbij vastgesteld moet worden dat de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door ondergetekende Notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Voormelde keuring ligt tevens ter inzage op het kantoor van ondergetekende Notaris en zal aan de koper overhandigd worden samen met de andere nuttige stukken en opzoeken.

Energieprestatiecertificaat

De ondergetekende notaris verklaart dat deze verkoop een zuivere verkoop in volle eigendom betreft van een goed dat een wooneenheid uitmaakt in de zin van het ministerieel besluit van 21 augustus 2008 en waarvoor bijgevolg een energieprestatiecertificaat dient te worden voorgelegd.

Er werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt met betrekking tot het bij deze verkochte eigendom door energiedeskundige "Arno Peeters" op 14 mei 2024 met als certificaatnummer 20240514-0003246191-RES-1 en een berekend energieverbruik van 141 kWh/m² per jaar en **energielabel B**.

Aan de koper zal een exemplaar van voormelde attest overhandigd worden. Dit exemplaar ligt thans ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris van iedere belanghebbende.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat dit energieprestatiecertificaat binnen tien (10) jaar opnieuw dient opgesteld te worden door een erkende energiedeskundige voor zover zij het goed alsdan te koop of te huur wil stellen.

EPC Gemeenschappelijke delen

Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige mevrouw Katrien Albert Mathilde Vanaudenrode op 8 september 2021 met als certificaatnummer 20210908-0002461809-GD-1.

Voormeld energieprestatiecertificaat ligt tevens ter inzage op het kantoor van ondergetekende Notaris en zal aan de koper overhandigd worden samen met de andere nuttig stukken en opzoeken.

Renovatieverplichting.

Voorschreven eigendom is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat een woning **binnen 5 jaar na heden minimaal een energieprestatieniveau label D moet halen** en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Indien de koper evenwel het bij deze verkochte eigendom binnen vijf jaar vanaf heden zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting en is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het eigendom wijzigt.

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

Asbest-attest – Asbestinventarisatie

Sedert 23 november 2022 is een asbestattest verplicht bij de verkoop van woningen en gebouwen ouder dan bouwjaar 2001.

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatieattest, opgemaakt door Abdelkarim El-Allachi op 13 mei 2024 met attestnummer 20240513-000509.000:

De eindconclusie van dit attest luidt als volgt: **Niet-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;

1 asbestmateriaal verwijderen;

0 asbestmaterialen maatregelen nemen;

0 asbestmateriaal zorgvuldig te beheren."

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden 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 asbestinventarisatieattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Aan de kopers zal een exemplaar overhandigd worden. Dit exemplaar ligt thans ter inzage op het kantoor van de ondergetekende notaris van iedere belanghebbende.

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

Overstromingsgebied - watertoets

De verkoper verklaart conform artikel 129 van de Wet (verzekeringen) van 4

april 2014, hetgeen bevestigd wordt door de minuuthoudende Notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat het bij deze verkochte eigendom, noch gelegen is in een risicogebied voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied.

In toepassing van het Decreet Integraal Waterbeleid, tevens bevestigd door de minuuthoudende Notaris ingevolge gezegde opzoeking, verklaart de verkoper verder dat voornoemd eigendom niet gelegen is in:

- een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

De ondergetekende Notaris licht iedere belanghebbende in dat deze scores volgende betekenis hebben: A is geen overstroming gemodelleerd; B is kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C is kleine kans op overstromingen en D is een middelgrote kans op overstromingen.

In toepassing van zelfde Decreet wordt bijkomend nog vermeld dat de grond volgende P(erceel)-score heeft: **A**

Aan het gebouw op zelfde perceel werd de score **A** toegekend.

De ondergetekende Notaris licht iedere belanghebbende in omtrent het bestaan van signaalgebieden, zijnde nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem.

Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

De ondergetekende Notaris verwijst naar de desbetreffende websites:

- www.integraalwaterbeleid.be;
- www.waterinfo.be/informatieplicht;
- woningpas.vlaanderen.be.

De verkoper bevestigt het bovenstaande en verklaart dat het onroerend eigendom bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend erfgoed.

In het kader van het Onroerenderfgoeddecreet verklaart de verkoper dat het voorschreven goed niet (voorlopig of definitief) beschermd is (als monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, of als archeologische site), en dat het voorschreven goed niet werd opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen.

Uit nazicht van de site www.onroerenderfgoed.be op 5 maart 2023 en volgens verklaring van de verkoper, blijkt dat voorschreven eigendom niet werd opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet de dato 12 juli 2013.

Andere administratieve overheidsmaatregelen

Leegstand, verwaarlozing, ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring.

De verkoper verklaart, zich baserende op de informatie ter beschikking gesteld door de overheid aan ondergetekende Notaris dat het voorschreven goed niet opgenomen is in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, noch in de inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen

Uit voormelde inlichtingen bekomen van de gemeente Stabroek, blijkt dat voorschreven goed niet valt onder toepassing van artikel 134bis (opeising verlaten gebouwen) of artikel 135 (onbewoonbaarverklaring met bevel tot slopen of herstellen) van de Nieuwe Gemeentewet.

Bosdecreet.

Ondergetekende Notaris wijst op de bepalingen van het Bosdecreet en de daaruit voortvloeiende verplichtingen van partijen, en in het bijzonder op de bepalingen van artikel 91 van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart echter dat het voorschreven goed niet onder toepassing van het Bosdecreet valt.

21. Hypothecaire toestand

Het onroerend goed wordt 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.

22. Pandwet

Ondergetekende Notaris verwijst naar de Pandwet van elf juli tweeduizend dertien, en, verklaart dat uit zijn opzoekingen de dato 12 september 2024 niets is gebleken:

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

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

23. Overdracht van risico's – verzekering

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 notaris wijst de uiteindelijke kopers op de wettelijke verplichting van de verkoper om aan de koper een verzekeringsattest te bezorgen met betrekking tot werken die minder dan 10 jaar geleden aan de verkochte wooneenheid goed werden uitgevoerd en waarvoor een omgevingsvergunning tot bouwen werd afgeleverd na 30 juni 2018.

Het betreft een attest tot bewijs van verzekeringsdekking voor schade die betrekking heeft op de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw.

De notaris heeft de verplichting het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden.

Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog

niet is afgekondigd.

De verzoeker/verkoper verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017.

24. Abonnementen water, gas- en elektriciteit

De uiteindelijke 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 zo deze niet op naam van de huurders staan. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

25. 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 verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Toetreding

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

Ondergetekende 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) Ondergetekende Notaris kan in geval van overlijden van de door ondergetekende 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.

De Notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

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

Ondergetekende Notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld.

Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd.

Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden.

Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten.

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de Notaris.

Artikel 12.

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

Ondergetekende Notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de 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.

Ondergetekende Notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum 10 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 ondergetekende Notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door ondergetekende Notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door ondergetekende 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 bieder(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 bieder 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 bekommen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekommen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

Meer specifiek moet de door ondergetekende Notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- ° een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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

De verkoper die het bod van een door ondergetekende Notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door ondergetekende Notaris vastgestelde ogenblik.

Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15.

Ondergetekende Notaris dient een instelprijs te bepalen.

Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal ondergetekende Notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. Ondergetekende 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 ondergetekende 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 ingentreding door de koper.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

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

Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen.

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 ondergetekende Notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt.

Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

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

Kosten

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop vallen 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

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

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

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, abatement), 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 gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden.

Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28.

Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen.

In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan 10 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ene ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159,2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VC, 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 verkoopvoorwaarden.

C. De definities

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De Notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De Notaris: de Notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

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

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt hij: - op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, geboorteplaats- en datum en de woonplaats van de natuurlijke personen overeenkomen met bovenstaande vermelding; - de naam, de rechtsvorm, de datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap, alsook het ondernemingsnummers van de rechtspersonen.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Axel Peeters.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 5 februari 2025.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Aldus door mij Notaris te Stabroek opgesteld, op hogervermelde datum, en na integrale en/of 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, hebbende verzoekers, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, Notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

