

OPENBARE VERKOOP

Verkoopsvoorwaarden - online

Rep. 2024/1047

O registratie

10/04/2024

Dossier: DAG/CC/2246/23-2232830

ROG: € 100,00

Bijlagen: R (1)

deed-354848-.....-.....

Op tien april van het jaar tweeduizend vierentwintig ga ik, **Wouter NOUWKENS**, notaris te Malle (handelend voor rekening van de besloten vennootschap "Notariaat Noma", in het kort "NOMA", rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen 0805.413.665, met zetel te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 93), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

BESCHRIJVING VAN HET TEKOOFGESTELDE ONROEREND GOED:**GEMEENTE MALLE/eerste afdeling/Westmalle**

In een appartementencomplex, op en met grond en aanhorigheden, Hickendorfdreef 6/A, volgens titel en thans ten kadaster gekend, sectie B, nummer 0637C9 P0000, met een oppervlakte van drieduizend vierhonderdzevenendertig vierkante meter (3.437 m²) te weten:

A. Het DAKAPPARTEMENT gelegen op de derde verdieping links in Blok I.A. (huisnummer 6 A), **gemarkt 3-L**, omvattende:

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: hall en gang, living met terras achteraan, keuken, berging, wasplaats, badkamer, w.c., en twee slaapkamers en een dakterras aan de voorzijde.

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweehonderdzeventig / vierduizend achthonderdsten (270 / 4.800sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- tweehonderdzeventig / tweeduizend honderdzesstigsten (270 / 2.160sten) in de bijzondere gemene delen van Blok I.A.

- tweehonderdzeventig / vierduizend driehonderdtwintigsten (270 / 4.320sten) in de bijzondere gemene delen van Blokken I.A en I.B.

B. De AUTOSTAANPLAATS "P2" in de onderaardse ruimte onder Blok I, omvattende:

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf.

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vierentwintig / vierduizend achthonderdsten (24/4.800sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- vierentwintig / vierhonderdtachtigsten (24/480sten) in de bijzondere gemene delen van de onderaardse ruimte onder Blok I.

C. De KELDER "K1" in de onderaardse ruimte onder Blok I, omvattende:

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf.

b/ in mede-eigendom en Gedwongen onverdeeldheid:

- zes / vierduizend achthonderdsten (6/4.800sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- zes / vierhonderdtachtigsten (6/480sten) in de bijzondere gemene delen van de onderaardse ruimte onder Blok I.

Samen gekend onder kadasternummer B 0637C9 P0014.

OORSPRONG VAN EIGENDOM**VOORAFGAANDE UITEENZETTING****A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN****ARTIKEL 1. CONTACT, PUBLICITEIT EN BEZICHTIGINGEN****Contactgegevens van het notariskantoor**

Email: verkoop@notarisnouwkens.be

Telefoon: 03/312.20.28

Publiciteit

Deze online verkoop zal bekendgemaakt worden bij middel van een verkoopbord dat geplaatst zal worden aan het te verkopen eigendom en een affiche, dewelke zal worden uitgehangen op het kantoor van ondergetekende notaris.

Tijdens de bezichtigingen zullen pandbrochures ter beschikking worden gesteld. Er zal een publicatie geplaatst worden in het Notarisblad, hetwelk elke week als bijlage bij de kranten De Standaard, Gazet van Antwerpen en Het Nieuwsblad wordt gevoegd.

Bovendien zullen de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop:

- www.notaris.be/immo;
- www.zimmo.be;
- www.immoweb.be.

Bezichtigingen

Het eigendom zal op volgende momenten kunnen worden bezichtigd:

- Zaterdag 4 mei 2024 tussen dertien uur (13u00) en vijftien uur (15u00);
- Zaterdag 11 mei 2024 tussen dertien uur (13u00) en vijftien uur (15u00);
- Zaterdag 18 mei 2024 tussen dertien uur (13u00) en vijftien uur (15u00);
- Zaterdag 25 mei 2024 tussen dertien uur (13u00) en vijftien uur (15u00);
- Zaterdag 1 juni 2024 tussen dertien uur (13u00) en vijftien uur (15u00);

Ondergetekende notaris kan bijkomende bezoeken inlassen en/of bezoeken wijzigen in het belang van de verkoop.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN VERKOOP**INSTELPRIJS**

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

MINIMUMBOD

Het **minimumbod** bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. 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 zeventwintig (27) mei om tien uur (10u00).

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is dinsdag vier (4) juni om tien uur (10u00), 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.

GEHOUDENHEID

Elk bod is **bindend**.

Na de sluiting van de biedingsperiode blijven de vijf (5) hoogste (en verschillende) bidders gebonden en bereikbaar voor ondergetekende notaris tot tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen of, indien deze plaatsvindt voor de gemelde tien werkdagen, tot de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

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 **te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 93 op maandag tien juni tweeduizend vierentwintig om veertien uur (10 juni 2024 om 14u00)**. De hoogst weerhouden bieder wordt op dat moment op het kantoor verwacht.

COMMANDVERKLARING

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren bij authentieke akte voor ondergetekende notaris uiterlijk vijf (5) werkdagen (feestdagen, zaterdag en zondagen aldus niet inbegrepen) na de definitieve toewijzing.

ARTIKEL 3. KOSTEN VOOR DE KOPER EN WIJZE VAN BETALING

KOSTEN

De koper dient een forfaitair bedrag aan kosten te betalen voor de aankoop van voormeld onroerend goed.

De **forfaitair bepaalde kosten** ten laste van de koper worden bepaald in **artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden**. De percentages voor het Vlaams Gewest zijn van toepassing op onderhavige verkoop.

Bij dit kostenpercentage worden uitgegaan van de heffing van verkooprecht aan twaalf procent (12%) en het volle ereloon van de notaris. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen of erelonen, zal het overeenstemmende percentage dan wel het berekende bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.

De kosten van een eventueel hypothecair krediet of hypothecair mandaat zijn niet begrepen in dit kostenforfait lastens de koper.

De koper zal ook zijn **aandeel in de onroerende voorheffing** voor het lopend aanslagjaar, te weten een bedrag van vierhonderdvijfenvijftig euro vijfendertig cent (€ 455,35) moeten betalen, zoals hierna bepaald.

WIJZE VAN BETALING

De betaling van de prijs en van de kosten kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van het notariskantoor, te weten op de rekening met nummer BE45 4159 0202 0189 en met vermelding van de referte "2232830".

De **forfaitair bepaalde kosten** en het aandeel van de koper in de **onroerende voorheffing** voor het lopend aanslagjaar moeten worden betaald op gemelde derdenrekening van de notaris **binnen vijf (5) dagen te rekenen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing**.

De koper moet de **prijs** betalen op de gemelde derdenrekening van de notaris **binnen zes (6) weken te rekenen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing**. Ondergetekende notaris adviseert dan ook om vóór de aanvang van de biedingen informatie in te winnen bij één of meerdere kredietmaatschappijen, indien de betaling van de prijs (deels) zou gefinancierd worden door middel van een krediet.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

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 nalatigheidsinterest aan negen procent (9%) per jaar verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT VAN HET EIGENDOMSRECHT, HET GENOT EN HET GEBRUIK

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

OVERDRACHT VAN HET GENOT EN HET GEBRUIK

Er is geen geregistreerd huurcontract bekend voor voorschreven onroerend goed. Er werden ook geen reclamepanelen aangebracht aan voorschreven onroerend goed.

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 afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

De koper kan de sleutels, alsook alle relevante originele stukken met betrekking tot het eigendom en dewelke aan ondergetekende notaris werden overhandigd op het kantoor van ondergetekende notaris afhalen nadat hij het bewijs heeft voorgelegd dat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

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.**

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 ingentreding (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 voormalige eigenaar 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. Er zijn geen dergelijke belastingen bekend.

ARTIKEL 5. VOORKOOP- EN VOORKEURRECHTEN – RECHT VAN WEDERINKOOP

Uit een opzoeking op het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij van 4 april 2024 en op heden blijkt dat voorschreven eigendom niet bezwaard is met een wettelijk en/of decretaal voorkooprecht.

Voor zover bekend is voorschreven eigendom met geen enkel conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop bezwaard is.

Voor zover bekend is voorschreven onroerend goed niet met een vervreemdingsverbod bezwaard.

ARTIKEL 6. STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN - OPPERVLAKTE

Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, zelfs al voldoet deze staat niet aan de wettelijke voorschriften.

Het onroerend goed wordt verkocht met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel wat betreft het gebouw als de grond.

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de voormalige eigenaar 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.

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

De kandidaat-kopers hebben de toestand van het eigendom kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekenmogelijkheden van het eigendom.

Voor zover bekend werden alle door de eigenaar opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund en zijn er geen stedenbouwkundige overtredingen inzake het voorschreven goed vastgesteld. Ondergetekende notaris adviseert de kandidaat-kopers evenwel om hieromtrent advies in te winnen bij de betrokken gemeente.

In nagemeld schrijven van de gemeente staat ondermeer letterlijk vermeld:

“C.7. BOUWMISDRIJVEN

-De volgende informatie is in het register opgenomen.

Dossiernummer: 11057_2004_267

Gemeentelijke dossiernummer: 1991/004

Dossiernummer van AROHM: 272.371/M

Onderwerp: niet uitvoering van een appartementsgebouw volgens de bouwplannen gevoegd bij de bouwvergunning nr. 1989/060 -28.03.89 (Vestabuild nv)

Datum van het proces-verbaal: 22/05/1992

Aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning

Omschrijving van de aard van de overtreding niet uitvoering van een appartementsgebouw volgens de bouwplannen gevoegd bij de bouwvergunning nr. 1989/060 - 28.03.89 (Vestabuild nv)

Datum van het bevel tot staking van de werken: 04/03/1991

Datum van de bekrachtiging door de stedenbouwkundige inspecteur van het bevel tot staking der werken: 05/03/1991

Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg over een bekrachtigd bevel tot staking der werken 07/05/1991

Aard van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg over een bekrachtigd bevel tot staking der werken: Verklaren de vordering toelaatbaar doch niet gegrond; Wijzen ze af;

Datum van de vordering van het schepencollege 26/03/1991

Aard van de vordering van het schepencollege Uitvoeren van aanpassingswerken

Aard van de vordering van het schepencollege Uitvoeren van aanpassingswerken van de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of de gemachtigde ambtenaar 10/10/1991

Aard van de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of de gemachtigde ambtenaar

Uitvoeren van aanpassingswerken Aard van de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of de gemachtigde ambtenaar Uitvoeren van aanpassingswerken

Werd er beroep ingesteld? Nee

Overige opmerkingen Brief d.d. 12 mei 2004 van het parket van de procureur des konings te Antwerpen: "Gelet op de verjaring van het dossier, neemt mijn ambt zich voor onderhavige zaak te seponeren, nu andere wettelijke middelen voorhanden zijn. ... "

- De volgende informatie is in het register opgenomen.

Dossiernummer: 11057_2009_5922

Gemeentelijke dossiernummer: 1992/030

Dossiernummer van AROHM: 299.790/M

Onderwerp: zie beschrijvende staat van de werken en handelingen

Datum van het proces-verbaal 22/05/1992

Aard van de overtreding uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning

Omschrijving van de aard van de overtreding zie beschrijvende staat van de werken en handelingen

Datum van het bevel tot staking van de werken 22/05/1992

Datum van de bekrachtiging door de stedenbouwkundige inspecteur van het bevel tot staking der werken 22/05/1992

Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg over een bekrachtigd bevel tot staking der werken 11/06/1992

Aard van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg over een bekrachtigd bevel tot staking der werken Verklaren de vordering ontvankelijk en gegrond. Bevelen aan verweerster de opheffing van het op 22/5/92 gegeven bevel tot staking der werken in uitvoering ... Bevelen aan verweerster de ontzegeling der werken.

Werd er beroep ingesteld? Nee

Het register van herstellvorderingen werd geraadpleegd op 8 november 2023. Uit deze raadpleging blijkt dat het goed **niet** is opgenomen in het register van herstellvorderingen.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het onroerend goed worden door de eigenaar niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het goed en die werd overgenomen uit het kadastraal uittreksel wordt louter ter informatieve titel meegedeeld.

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.

ARTIKEL 7. ERFDIENSTBAARHEDEN – GEMEENHEDEN – BIJZONDERE VOORWAARDEN

Het goed wordt verkocht onder de wettelijke vrijwaring en onder meer met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de kopers vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De eigenaar heeft zelf geen melding gedaan van erfdienstbaarheden die hij zelf zou hebben gevestigd in voor- of nadeel van het voorschreven onroerend goed, ter uitzondering van deze vermeld in na gemelde basisakte.

ARTIKEL 8. OVERHEIDSVOORSCHRIFTEN

BODEMTOESTAND

Voor zover bekend is voorschreven onroerend goed **geen risicoground** die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet. Verder is er ook geen kennis van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden.

Op 20 september 2023 werd een bodemattest afgeleverd door OVAM met betrekking tot voorschreven onroerend goed, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"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 risicoground 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Uit het schrijven van de stad van 6 maart 2023 blijkt dat er geen milieuvergunningen werden afgeleverd voor voorschreven eigendom. Uit deze brief blijkt verder dat voor voorschreven eigendom geen nota werd genomen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.3. Vlaamse codex ruimtelijke ordening en overeenkomstig het uittreksel uit het vergunningen- en plannenregister, waarvan sprake in artikel 7.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgeleverd door de gemeente op 20 september 2023:

1) dat voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt op:

- 28 maart 1989 voor bouwen appartementsgebouw met 16 wooneenheden en met ondergrondse parking bestaande uit 16 parkeerplaatsen en 16 bergingen;
- 22 maart 1993 voor bouwen appartementsgebouw (regularisatie) met 8 wooneenheden – linkerdeel bouwblok ;
- 28 februari 1995 voor oprichten van een tuinhuisje;
- 28 februari voor oprichten van een tuinhuisje;
- 5 september 1995 voor oprichten van een tuinhuisje;
- 10 oktober 1995 voor oprichten van een tuinhuisje;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens voormeld schrijven van de gemeente woongebied is;

3) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch is er een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende

4) dat het onroerend goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 4 augustus 1987 van toepassing is;

6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit.

7) dat op heden nog niet kan nagegaan worden of de onroerende goederen worden aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangezien er nog geen publicatie in het

Belgisch Staatsblad is geweest inhoudende de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden;

De definitieve koper zal een kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel betreffende het onroerend goed ontvangen.

B. De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

C. De definitieve koper zal zich moeten gedragen naar al de overheidsvoorschriften betreffende gebeurlijke onteigening, bepalingen inzake rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, en andere overheidsbesluiten of verordeningen, zonder enig verhaal tegen de voormalige eigenaar te kunnen uitoefenen. Uit de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt niet dat de goederen het voorwerp uitmaken van een onteigeningsmaatregel of getroffen zijn door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

D. Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt niet dat de goederen gelegen zijn in een gebied van ruilverkaveling.

Verkaveling

Uit de opzoekingen is gebleken dat het verkochte goed deel uitmaakt van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling en wijzigende verkaveling, waarvoor vergunning werd uitgereikt door het Schepencollege van de gemeente waarin het verkochte goed gelegen is op 4 augustus 1987 onder het stedenbouwkundig nummer 1987/09 en 19 juli 1988 onder het stedenbouwkundig nummer 1988/14.

De verkavelingsakte is verleden voor notaris René Van Kerkhoven te Broechem (Ranst) op 25 februari 1988, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 maart 1988, boek 10052 nummer 3. De wijzigende verkavelingsakte werd verleden voor zelfde notaris René Van Kerkhoven op 24 april 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 27 april 1992, boek 11432 nummer 6.

Voorschreven eigendom is onderworpen aan de bedingen, voorwaarden en voorschriften van de voormelde verkavelingsakte, waarvan de kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen. De kopers erkennen dat gemelde verkavelingsakte en haar bijlagen een geheel zullen vormen, samen met onderhavige akte om samen uitvoerbaar te zijn. Bovendien ontslaan de kopers ondergetekende notaris van het verdere aanhalen ervan in deze akte.

ONROEREND ERFGOED

Uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het voorschreven onroerend goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van het landschappelijk erfgoed, alsook dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, stads- of dorpsgezicht of archeologisch patrimonium.

De eigenaars verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

LEEGSTAND - VERKROTING - VERWAARLOZING – ONBEWOONBAARHEID

Voor zover bekend werd het voorschreven onroerend goed niet opgenomen in het leegstandsregister of het register verwaarloosde gebouwen en woningen, en ook niet in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De stedenbouwkundige inlichtingen bevestigen dit.

De eigenaars verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Watertoets

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

- P score (overstromingskans voor het perceel): Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

- G score (overstromingskans voor het gebouw): Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

De koper verklaren voorafgaandelijk een kopie van het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest ontvangen te hebben.

Ondergetekende notaris wijst de koper er op dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;

- niet gelegen is in een signaalgebied of gebied met bouwvrije opgave.

BOSDECREET

Voor zover bekend valt het voorschreven onroerend goed **niet** onder de toepassing van het Bosdecreet.

ARTIKEL 9: MEDE-EIGENDOM

ZAKELIJK STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

De koper wordt op de hoogte gebracht van alle rechten en verplichtingen bedongen in de Statuten van het Gebouw (basisakte), verleden voor notaris René Van Kerkhoven te Broechem (Ranst) op 30 juni 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 juli 1992, boek 11512 nummer 10. Een wijzigende basisakte werd opgemaakt door zelfde notaris René Van Kerkhoven op 6 mei 1993, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 21 mei 1993, boek 11748 nummer 25. De basisakte en de wijzigende basisakten alsook de aangehechte documenten maken samen één geheel uit. De potentiële kopers ontslaan ondergetekende notaris om de voorwaarden ervan en het reglement van mede-eigendom in deze akte op te nemen vermits zij verklaren in het bezit te zijn van een exemplaar ervan en deze wel te kennen.

In alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot met inbegrip van de huurovereenkomst betreffende het bij deze verkochte goed, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

SYNDICUS

Overeenkomstig artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij een ter post aangetekende brief van 15 september 2023, de syndicus met name IMMO MVP BV met zetel te 2140 Antwerpen (Borgerhout), Joe Englishstraat 61

bus 47, verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de notaris op de hoogte werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord op 18 september 2023 en een actualisatie bezorgd op 4 april 2024. De partijen erkennen hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en stellen de instrumenterende notaris vrij deze over te nemen in onderhavige akte. Bovendien verklaren zij alle documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel te hebben gekregen.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

A. De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht zijn tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

B. 1.- De kopers dragen:

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

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

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

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

2.- De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3.- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

C. De partijen zijn ervan op de hoogte dat:

- de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot betaling van de gewone lasten, vanaf de dag waarop zij effectief gebruik hebben gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

- de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin

overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

Onder werkkapitaal wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de vereniging van mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisvader.

- het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars blijft. Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de kopers, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de kopers.

Onder reservekapitaal wordt verstaan de som van niet-periodieke ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of vernieuwing van de lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 10: ATTESTEN

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Er is geen postinterventiedossier voorhanden. Uit hoger gemeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat er sedert 1 mei 2001 geen vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers.

STOOKOLIETANK

Voor zover bekend is in voorschreven onroerend goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verzoekers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal op datum van 8 juni 2023 werd door Normec BTV vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden na datum van het proces-verbaal zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn door hetzelfde erkend organisme.

De potentiële koper erkennen op de hoogte 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 hen zullen aangerekend worden.

De uiteindelijke koper zullen een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Bart Pieter Laforce gedateerd op 3 mei 2023 met vermelding van unieke code 20230503-0002881517-RES-1 en een waarde van 422 kWh/m² en energielabel E.

De uiteindelijke kopers zullen een kopie van dit certificaat ontvangen.

EPC gemeenschappelijke delen

De verzoekers beschikken over een (kopie van het) energieprestatiecertificaat van de gemene delen van het gebouw, het origineel zal door de syndicus worden bewaard.

Renovatieplicht residentieel gebouw

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De potentiële kopers worden er hierbij op gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De potentiële kopers worden erop gewezen dat zij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De potentiële kopers zijn gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De potentiële kopers zijn er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigen.

ROOKMELDERS

Volgens de beschikbare gegevens zijn er geen rookmelders aanwezig in het goed. Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning en hij verklaart hiervan zijn eigen zaak te maken.

Meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

ASBESTATTEST

Volgens de beschikbare gegevens bevindt zich op voorschreven eigendom een toegankelijke constructie (>20 m²) die dateert van vóór 1 januari 2001.

De uiteindelijke koper zal dan ook het asbestattest ontvangen dat werd opgesteld door Benny Nysen op 6 mei 2023, met unieke code 20230506-000040.000 en met samenvattende conclusie: asbestveilig.

Het asbestattest maakt enkel melding van asbesthoudende materialen die op basis van voorkennis en een beoordeling met het blote oog of op basis van een geldige monsternamen en analyse asbest bevatten.

De potentiële kopers verklaren genoeg te nemen met voormelde verklaring, de staat van het goed op heden te aanvaarden, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft en de verkoper te ontslaan van elke verantwoordelijkheid dienaangaande.

De notaris vermeldt dat de inbreuk op de informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De kopers bevestigen dit en verklaren te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Verder verklaren partijen te weten dat voor de gemeenschappelijke delen een asbestattest verplicht zal zijn vanaf 1 mei 2025.

ARTIKEL 11. 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.

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, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het 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 voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 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 eersteieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 borggen 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 877 BW).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het

ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Zij bedraagt:

- Twintig komma dertig procent (20,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00); - Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma vijftachtig procent (14,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00); - Dertien komma twintig procent

(13,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma dertig procent (12,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma twintig procent (12,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Zij bedraagt:

- Twintig komma tachtig procent (20,80%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma dertig procent (19,30%), 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 vijfenvijftig procent (17,55%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien procent (17,00%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfenzeventig procent (14,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma dertig procent (14,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma zeventig procent (12,70%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast. Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling. De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

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.

Nalatigheidsinteresten

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 van rechtswege plaats, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk

Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt 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 de juistheid der naam, voornamen, geboorteplaats en datum en woonplaats van de beslagene partij, op zicht van de door de wet vereiste stukken.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Malle, op plaats en datum als gemeld.

En na volledige voorlezing en toelichting, hebben de verzoekers getekend met de notaris.