

Repertoriumnummer: 2023/1094
Dossier: 25010

Datum: 14/11/2023

Verkoopsvoorwaarden

Op heden, veertien november tweeduizend drieëntwintig, ga ik, meester **Caroline Haagdorens**, notaris met standplaats te Schilde, handelend voor rekening van de BV "Cootjans & Haagdorens, Geassocieerde Notarissen" te Schilde, Schoolstraat 9, BTW BE 0643.954.294 RPR Antwerpen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in uitvoering van de beschikking daartoe in rechte benoemd blijkens vonnis verleend door de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen afdeling Antwerpen, met rolnummer 23/2028/B de dato 20 juli 2023, van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad, op verzoek en in aanwezigheid van:
XXXX

HYPOTHECAIRE TOESTAND.

Uit een dertigjarige hypothecaire staat van het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3 de dato 11 september 2023 met nummer 59-01/09/2023-19220 blijkt dat nabeschreven goed belast is met volgende in- en overschrijvingen, genomen op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3:

XXXXXX

- PANDWET: Uit de consultatie van het pandregister blijkt noch een pandrecht op roerende goederen noch een geregistreerd eigendomsvoorbehoud.

XXX

Na deze uiteenzetting heb ik, ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek als volgt de verkoopsvoorwaarden opgemaakt:

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariaat Cootjans & Haagdorens
Schoolstraat 9, 2970 Schilde
Telefoon 03 383 04 52
E-Mail: info@chnotarissen.be
Ondernemingsnummer 0643.954.294

BESCHRIJVING VAN HET GOED

ENIGE KOOP

GEMEENTE BORSBEEK

In een appartementsgebouw, op en met de grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen volgens titel **Schanslaan 53/55**, volgens titel gekend wijk B nummer 228/A voor een oppervlakte van zeventuizend honderdtweeënveertig vierkante meter (7142 m²) en thans ten kadaster gekend, sectie B, nummer 228A P0000, voor eenzelfde oppervlakte, ter plaatste Wijnerf 4, gelijkvloers links.

Onder aftrok van een stuk grond (wegenis) met een oppervlakte van ongeveer duizend zeshonderd vijftig vierkante meter (1.650,00 m²) dat moet worden afgestaan aan de gemeente Borsbeek, zoals nader omschreven in de basisakte.

IN BLOK D, OP HET GELIJKVLOERS

Het APPARTEMENT D.0.4:

in privaatieve en uitsluitende eigendom: berging, open keuken, eetruimte, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de voortuin, het terras en tuin gelegen achter het appartement.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: honderdeenenvijftig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

Perceelsidentificatie: appartement D.0.4: B 228 A P0152

Met een huidig niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderdendrie euro (€ 803,00)

De meubelen en lichamelijke roerende goederen die zich op het ogenblik van de ingenottreding nog in de woning bevinden, worden mee verkocht, zonder enig verhaal tegen de eigenaar. De koper kan ze in voorkomend geval op zijn kosten en verantwoordelijkheid laten weghalen.

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.

Statuten

Zo en gelijk voorschreven eigendom beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 24 april 2015, overgeschreven op het destijds derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-21/05/2015-7218, de eerste wijzigende basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 20 oktober 2016, overgeschreven op het destijds derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-27/10/2016-21723, de tweede wijzigende basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 17 mei 2017, overgeschreven op het destijds derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-01/06/2017-10172, en de derde wijzigende basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 21 juni 2017, overgeschreven op het destijds derde

hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-27 /06/2017-12245.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed hoort toe aan XXX, door aankoop voor wat de grond betreft van de naamloze vennootschap "Immo 2006" en voor wat de constructies betreft van de naamloze vennootschap "Hooyberghe", blijkens akte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Veronique Hulpiau te Antwerpen op 18 oktober 2018, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3 op 24 oktober 2018 onder referte 59-T-24/10/2018-21170.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdnegentigduizend euro (€ 190.000,00).

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 2 januari 2024 om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 10 januari 2024 om 10 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoeker en na aanbidding van de hierna beschreven rechten van voorkoop en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 16 januari 2024 om 16 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke dinsdag van 17 uur tot 19 uur en elke zaterdag van 10.00 uur tot 12.00 uur en dit vanaf 2 december 2023 tot en met 6 januari 2024.

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

Publiciteit

Er zal publiciteit worden gevoerd onder andere via biddit.be, notaris.be, immoweb, zimmo, ...

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Voor zover bekend is het goed heden verhuurd volgens de bepalingen van het huurcontract de dato 7 februari 2019.

De verzoeker verklaart dat voorschreven onroerend goed verhuurd is en de kopende partij komt ervan in genot en vrije gebruik, door het innen van de huurgelden, nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Voormeld huurcontract zijn ter inzage op het kantoor van de notaris.

Niettegenstaande heeft de huurder zijn opzeg gegeven de dato 6 oktober 2023.

De huurovereenkomst werd geregistreerd de dato 15 januari 2023.

De opzegging gaat in op 1 november 2023 en neemt een einde na 3 maanden, zijnde 31 januari 2024. Vanaf voormelde datum is het goed dus vrij van gebruik.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar 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 verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de massa toe.

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

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.

Overeenkomstig het harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007 inzake de Vlaamse decretale verkooprechten heeft de minuuthoudende notaris een opzoeking gedaan op het e-voorkooploket op 26 oktober 2023 en heeft vastgesteld dat er -geen voorkooprechten zijn.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt en overeenkomstig de plaatsbeschrijving bij de huurovereenkomst, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Voor zover bekend is er geen verzekeringsattest betreffende de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat aanwezig is, gezien geen werken werden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sedert 01 juli 2018 of het verkochte goed niet bestemd is als woongelegenheid.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verzoeker 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.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

Voor zover bekend heeft de eigenaar zelf geen erfdienstbaarheden gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden behoudens diegene die zouden kunnen voortvloeien uit de statuutakte.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de eigenaar vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten

kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de 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.

Mede-eigendom

de basisakte werd verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 24 april 2015, overgeschreven op het destijds derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-21/05/2015-7218, de eerste wijzigende basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 20 oktober 2016, overgeschreven op het destijds derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-27/10/2016-21723, de tweede wijzigende basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 17 mei 2017, overgeschreven op het destijds derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-01/06/2017-10172, en de derde wijzigende basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 21 juni 2017, overgeschreven op het destijds derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-27/06/2017-12245.

Elke koper zal bijdragen enerzijds in de gewone gemeenschappelijke kosten vanaf de ingenottreding.

Anderzijds zijn de buitengewone gemeenschappelijke kosten van het gebouw en de bewoning (artikel 3.94 §1 1°, 2°, 3° en 4° van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek) 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 ten laste van de koper.

De vereniging van de mede-eigenaars zal de beslagene het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op het werkkapitaal terugbetalen voor de periode ingegaan na het ogenblik van ingenottreding. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

De syndicus is Insurea Kontich, KBO 0731.752.459.

Het reservekapitaal, bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven, wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars.

De koper kan niet aangesproken worden tot betaling van achterstallige kosten die verschuldigd zijn door de beslagene.

Van de buitengewone kosten bedoeld in artikel 3.94 § 1 van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek (kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing alsmede de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten; door de vereniging van mede-eigenaars vaststaand verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt), en die volgens de wet ten laste van de koper vallen, werd door ondergetekende notaris, bij aangetekend schrijven aan de syndicus gevraagd.

Bij schrijven de dato 12 september 2023 deelde voormelde syndicus aan ondergetekende notaris mee hetgeen volgt:

"Inlichtingen zoals voorzien in het burgerlijk wetboek Art.

3.94. § 1:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid. Op 12/09/2023 bedraagt het werkkapitaal 34 563,13 euro en het reservekapitaal 0 euro.

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen

Het openstaand saldo tot 12/09/2023 bedraagt momenteel 936,62 euro.

Naast de eventuele voormelde achterstallen, komen de kosten voor het verstrekken van deze inlichtingen ten laste van verkopende partij.

Deze kosten bedragen binnen elke vereniging van mede-eigenaars voor de overdragende/voor de verkopende partij(en) minimum: 375 €, als volgt samengesteld:

Inlichtingen conform artikel 3.94. §1 B.W.: 125 €

Inlichtingen conform artikel 3.94. §2 B.W.: 125 €

Boekhoudkundige splitsing tussen overdrager(s) en koper(s): 125 €

De eventuele achterstand en de kosten voor het verstrekken van deze inlichtingen dienen gestort te worden op het rekeningnummer van de VME: BE09 1030 5422 1957

Gelieve er rekening mee te houden dat er nog een afrekening van de reële kosten zal opgemaakt worden.

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten

Inzake het reservekapitaal, heeft de recentste algemene vergadering vóór vaste datum van eigendomsoverdracht niet beslist tot het oproepen van enige kapitaalbreng.

Wij verwijzen hiervoor naar het verslag van deze vergadering in bijlage.

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom Voor zover ons bekend lopen er geen gerechtelijke procedures m.b.t. de VME.

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar In bijlage vindt u alle verslagen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen en de afrekeningen van de lasten zoals voorzien in de wet en voor zover deze beschikbaar zijn.

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd

In bijlage vindt u de recentste balans terug die is goedgekeurd door de AV.

Inlichtingen zoals voorzien in het burgerlijk wetboek Art.

3.94. § 2:

1° het bedrag van 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 heeft verzocht. Nihil
2° een staat van 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 heeft verzocht; Nihil

3° een staat van 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 heeft verzocht; Nihil

4° een staat van 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 heeft verzocht. Nihil

Het deelgebouw Schanslaan 53/55 is verzekerd voor een waarde van 5 064 046,15€

Wij hopen dat deze informatie beantwoordt aan uw verwachtingen. Indien u bijkomende info wenst, aarzel dan niet ons kantoor te contacteren.

Kan u mij de aktedatum alsmede de contactgegevens van de nieuwe eigenaar bezorgen?

Gelieve eveneens het eventuele nieuwe adres van de verkopende eigenaar door te geven i.f.v. de eindafrekening.

Met vriendelijke groeten,”

Het schrijven van de syndicus en de laatste verslagen van de algemene vergadering zullen ter inzage liggen van kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende notaris.

Administratieve bepalingen

1. Ruimtelijke ordening

Mocht het eigendom getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit, dan zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verzoeker of eigenaar.

De kopers en/of hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden zullen gehouden zijn tot strikte naleving van:

1. alle wetten en decreten inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
2. de gemeentelijke bouwverordeningen;
3. alle aanvullende en/of wijzigende wetten, decreten, reglementen en besluiten.

A. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De gemeente Borsbeek heeft op 4 september 2023 stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd, zijnde uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart, vermeldt en informeert de minuuthoudende notaris dat zoals blijkt uit 1° voormeld schrijven van de gemeente Borsbeek, houdende de stedenbouwkundige inlichtingen en 2° het hypothecair getuigschrift

a/ Dat voor het goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- Voor het oprichten van een omvormingspost de dato 19 september 1962.
- Voor het oprichten van industrie complex voor groothandel wijn – likeuren de dato 13 april 1963.
- Voor het oprichten van een bergruimte aan industrie complex voor groothandel in wijnen en likeuren de dato 7 november 1972
- Voor het afbreken van een bestaande bebouwing en bouwen van 32 appartementen, 10 gestapelde woningen, 10 woningen en één vrijstaande ééngezinswoning en ondergrondse parking de dato 6 oktober 2014.
- Voor de aanleg wegenis, riolering en buiteninfrastructuur de dato 20 oktober 2014.
- Voor het bouwen van 13 apartementen (blok D) en 7 ééngezinswoningen (blok C) de dato 29 augustus 2016.
- Voor het kappen van twee afgestorven bomen de dato 12 juni 2017.

b/ Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is volgens het gewestplan: woongebied en

volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: woongebieden.

c/ Dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, (te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er is geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende (voorheen geen dagvaarding overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en geen beslissingen geweest).

d/ Dat op het goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

e/ Dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

f/ Dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De minuuthoudende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de bijgevoegde brief van de gemeente Borsbeek zullen ter inzage liggen van kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende notaris.

Bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing zal de koper een kopie van gezegd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen.

Mocht het onroerend goed getroffen worden door een onteigenings- of opeisingsbesluit, bepalingen inzake de rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich daarnaar gedragen. Hij heeft geen verhaal, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

B. Diverse verklaringen

Voor zover bekend blijkt dat:

- er geen voorontwerp noch een ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een Koninklijk Besluit houdende de definitieve bescherming zoals voorzien door het decreet van 3 maart 1976;

- het goed niet gelegen is in een voorlopig noch in een definitief beschermd landschap, zoals bedoeld in het decreet van 16 april 1996;

- het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken en hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen;

De minuuthoudende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed;

- voor het goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch dat het goed voorwerp uitmaakt van een (ontwerp van) nog niet uitgevoerd onteigenings- of rooilijnplan;

- het goed niet werd opgenomen in een inventaris van leegstaande, verkrotte of verwaarloosde (bedrijfs-) gebouwen of woningen en dat hem geen voornemen daartoe door de overheid bekend is;

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de minuuthoudende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, op 26 oktober 2023.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Opmerking hieromtrent door ondergetekende notaris:

Volgens artikel 4.2.14 §1 VCRO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962, geacht vergund te zijn. Dit betekent echter niet noodzakelijk dat indien recentere vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd aan de vergund geachte constructie, deze handelingen door gezegd vermoeden gedekt worden.

Indien mocht blijken dat wat betreft het te verkopen onroerend goed het gebouw niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werd opgericht en/of gewijzigd werd, wordt de koper er door ondergetekende notaris op gewezen, dat hij een regularisatie-vergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.

- er geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet;

- er met betrekking tot het goed geen planbatenheffing verschuldigd is;

- voor het goed geen conformiteitsattest werd afgeleverd in het kader van de Vlaamse Codex Wonen;

- er geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven kan worden gegeven; de koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de eigenaar / verzoeker.

Wat betreft het deel grond horende bij het goed werd er geen stedenbouwkundige vergunning noch een

stedenbouwkundig attest afgeleverd. Bijgevolg kan er geen verzekering worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is worden opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning, voor zover vereist.

In geval van wijziging aan de bestaande gebouwen en aan de bestemming ervan, en in geval van bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften en dit alles zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de eigenaar of verzoeker.

De bieders hebben de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk voor de toewijs, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed en omtrent het milieu.

2. Bodemdecreet

Voor zover bekend is het verkochte goed een risicogrund; dit wil zeggen dat op deze grond risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet;

Bij schrijven van de gemeente Borsbeek werd aan ondergetekende notaris bevestigd dat er risico-inrichtingen gekend zijn of waren op of in het verkochte goed, namelijk:

Risico-inrichting opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo: opslag van benzine (ondergronds).

In de eigendomstitel van de verkoper staat letterlijk het volgende te lezen:

“De verkoper bevestigt dat bij zijn weten

a) sedert het laatste oriënterende bodemonderzoek geen bodemverontreinigende activiteiten meer hebben plaatsgevonden in het goed en geen schadegeval heeft plaatsgevonden dat bodemverontreiniging zou kunnen veroorzakt hebben.

b) dat de bestemming van de te onderzoeken grond sedert het laatste oriënterende bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is; en

c) dat de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond nog overeenstemt met de ruimtelijke omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust.”

De inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 5 september 2023, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd decreet, 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrund.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 15.05.2003 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 31.10.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Schanslaan 53 te 2150 Borsbeek (104635011/Kvb). AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 17.06.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Tussentijds Rapport Beschrijvend Bodemonderzoek Schanslaan 53 2150 Borsbeek AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 15.05.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Schanslaan 53 2150 Borsbeek

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 12.04.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek - NV Huis Alphonse Simkens - Schanslaan 53 - 2150 Borsbeek AUTEUR: Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Voor zover bekend is er geen kennis van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden.

Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot een

saneringsverplichting, tot gebruiksbeperingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging, de daaraan verbonden of daardoor veroorzaakte schade, evenals alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, te zijnen laste, zonder verhaal tegen de beslagene. De verzoeker en de beslagene zullen tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

De betrokken partijen worden door ondergetekende notaris gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

De liefhebbers worden er dus door ondergetekende notaris op gewezen dat het voorliggend bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

De minuuthoudende notaris bevestigt dat de bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het bodemdecreet werden toegepast.

3. Stookolietank

Uit de eigendomstitel van de beslagene en relevante informatie is er geen ondergrondse, bovengrondse of buitengebruik gestelde stookolietank aanwezig in het onroerend goed.

4. Postinterventiedossier (PID)

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat de overdracht en de terbeschikkingstelling van het PID de kopers toelaat hun verplichtingen als toekomstig opdrachtgever van werken na te komen.

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen nagaan, diende met betrekking tot het te verkopen onroerend goed een postinterventiedossier te worden opgesteld. Gezien geen postinterventiedossier aan ondergetekende notaris werd overhandigd, kan dit ook niet aan de kopers worden overhandigd.

Bijgevolg worden de liefhebbers erop gewezen dat zij zelf zullen dienen in te staan voor de opmaak van een PID, op het ogenblik dat zij overgaan tot werken die de opmaak van een PID vergen en dit zowel voor de werken die zij dan zelf zullen uitvoeren als voor de reeds uitgevoerde werken waarvoor een PID had moeten opgesteld zijn.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er uitdrukkelijk op dat de koper door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing het onroerend goed aanvaardt in zijn huidige toestand en zich niet kan verhalen op de verzoeker indien later zou blijken dat bepaalde werken niet volgens de regels van de kunst of onoordeelkundig zijn uitgevoerd.

Het PID van de gemene delen zal ter inzage bij de syndicus liggen.

5. Keuring elektrische installaties (AREI)

Het goed van deze verkoop is een wooneenheid 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 van 24 september 2023 werd door Atecon, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De koper zal het origineel exemplaar van dit proces - verbaal ontvangen bij de toewijs.

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf datum proces-verbaal zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De kopende partij is verplicht haar identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De minuuthoudende notaris zal de koper wijzen op de sancties, gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan dit reglement.

6. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Voor het goed werd een energieprestatiecertificaat, dat 10 jaar geldig blijft, opgemaakt door Natascha Kersbergen erkend energiedeskundige type A, op datum van 2 oktober 2023, met vermelding van unieke code 20231002-0003002115-RES-1, met berekend energieverbruik 151 kWh/m²jaar, label B.

De koper zal het origineel certificaat ontvangen.

EPC Gemeenschappelijke delen

Een EPC gemeenschappelijke delen dient aanwezig te zijn in ieder appartementsgebouw met minstens twee gebouweenheden vanaf 1 januari 2022. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars heeft voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen laten opmaken en dat dit dus niet kan worden overgemaakt.

Bij nieuwbouwappartementen moet dit EPC voor gemeenschappelijke delen uiterlijk 10 jaar en 1 maand na het krijgen van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning (Voor het bouwen van 13 appartementen (blok D) en 7 ééngezinswoningen (blok C) de dato 29 augustus 2016) beschikbaar zijn.

7. Asbesthoudende materialen

Indien er zich op het verkochte goed één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer

van materiaalkringlopen en afvalstoffen, dient er een asbestinventarisatetest te worden opgemaakt.

In casu dient er echter geen asbestinventarisatetest te worden opgemaakt, aangezien het bouwjaar van de toegankelijke constructies dateert van 2001 of later.

Er wordt hiervoor verwezen naar de kadastrale legger waaruit blijkt dat het gebouw werd opgericht na 2000.

8. RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN

Partijen verklaren dat het goed een residentieel gebouw betreft.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

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

9. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Uit de raadpleging van de KLIM-website op 31 augustus 2023 blijkt dat er geen betrokken installatie-eigenaars zijn voor deze melding.

10. Waterparagraaf

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 31 augustus 2023, verklaart de minuuthoudende notaris met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Het overstromingsrapport geeft volgende scores voor het onroerend goed:

- P-score (overstromingskans voor het perceel) : klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- G-score (overstromingskans voor het gebouw): klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

11. Onroerend erfgoed

a) *Bescherming*

Uit het stedenbouwkundig uittreksel en de consultatie van de databank

(<https://beschermingen.onroerendergoed.be/object/search>)

blijkt dat voormeld onroerend goed **niet** opgenomen is in een ontwerprijst tot bescherming van het gebouw en dat het gebouw ook niet definitief beschermd werd.

b) Inventaris

Uit de opzoeking de dato 31 augustus 2023 op de website blijkt dat voormeld onroerend goed **niet** werd vastgesteld **noch** werd geïnventariseerd in/op: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zone, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

c) Handhaving

Ondergetekende notaris heeft **geen** kennis van inbreuken en/of misdrijven tegen het Onroerenderfgoeddecreet.

d) Beheersplan

Uit de beschikbare informatie kon door ondergetekende notaris **niet** afgeleid worden dat een beheersplan werd opgemaakt.

12. Bosdecreet

De verzoeker verklaart dat het Bosdecreet NIET van toepassing is. De verzoeker verklaart dat er zich geen bomen bevinden op het goed.

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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

Er kan geen enkele garantie worden gegeven dat het goed verzekerd is tegen brand en aanverwante risico's.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

De koper is gehouden zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar te betalen vanaf de dag waarop het eigendomsrecht op hem overgaat. De koper zal zijn aandeel ten behoeve van de bevoegde administratie moeten betalen aan ondergetekende notaris binnen de termijn bepaald om de prijs te betalen.

Indien de onroerende voorheffing voor het lopende jaar nog niet werd ingekohierd, kan de bijdrage van de koper worden gevorderd op basis van de gegevens van het vorige aanslagjaar, onverminderd het recht van de bevoegde administratie nadien het eventueel verschil bij de koper op te eisen.

Waarborg

De verkoping geschiedt zonder enige waarborg vanwege de verzoeker.

Verwijlntresten

De verwijlntresten worden vastgesteld op acht ten honderd per jaar.

Hypothecaire lening/krediet

De toewijzeling kan zijn aankoop niet afhankelijk maken van een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Sterkmaking

In afwijking van artikel 20 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden is sterkmaking bij deze verkoping niet toegelaten.

Weigering ondertekening proces-verbaal van toewijzing

In afwijking van artikel 14 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden is de verzoeker geen forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de koper bij inhouding van de veiling. De verzoeker is gerechtigd ten allen tijde de verkoping te staken en het onroerend goed uit de verkoping te nemen zoals uiteengezet onder artikel 5 van hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden.

Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoping

Naast de website Biddit.be, wordt voor de bekendmaking van de verkoping gebruik gemaakt van het globaal mediapakket vastgelegd in een overeenkomst tussen de Kamer van notarissen van het arrondissement Antwerpen en Mediahuis.

Dit pakket omvat de verspreiding van pandbrochures met aankondiging van de verkoop, aanplakking aan het tekoopgestelde eigendom en bekendmaking van de verkoop in "Notaris.be" bij de Gazet van Antwerpen en op de website

www.zimmo.be en andere sociale media en op de nieuwssite van Gazet van Antwerpen en op de site van Immoweb.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende

voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper/verzoeker in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper/verzoeker dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper/verzoeker 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/verzoeker 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 bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper/verzoeker moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper / verzoeker 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 :

- o 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).
- o 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/verzoeker 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/verzoeker de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde

deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf

het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper/verzoeker.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- eenendertig komma twintig procent (31,20 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma vijfenvijftig procent (27,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig procent (24,00%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig procent (23,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenveertig procent (22,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenveertig procent (21,45%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- twintig komma vijfnegentig procent (20,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma veertig procent (20,40%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijftien procent (20,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- negentien komma vijftien procent (19,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - achttien komma vijfzestig procent (18,65%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - zeventien komma vijfentachtig procent (17,85%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
 - zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - zestien komma zestig procent (16,60%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - zestien komma nul tien procent (16,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - veertien komma vijfzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

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

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer

schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – 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 verkoop 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/verzoeker 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.

TUSSENKOMST

Is hier tussengekomen:

XXX

Die verklaart lezing te hebben gekregen van de verkoopvoorwaarden die hier voorafgaan, en deze volledig te bekrachtigen en goed te keuren en verklaart:

A. Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om Volmacht te geven aan, kunnende elk afzonderlijk optreden:

Elke andere medewerker van het notariaat Cootjans & Haagdorens te Schilde, teneinde:

- voor hen en in hun naam aanwezig te zijn op alle verrichtingen van de openbare verkoping na uitvoerend beslag op onroerend goed of zelfs op een minnelijke verkoping welke zou volgen, evenals op het proces-verbaal van rangregeling en in hun naam tegenspraak te doen, alle stukken te tekenen;

- in hun naam kwijting te geven van alle koopsommen, lasten en kosten, toe te stemmen tot de doorhalingen van alle inschrijvingen, overschrijvingen van een bevel of een beslag;

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

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

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

B. De instrumenterende notaris uitdrukkelijk te ontslaan om hen alle aanmaningen te betekenen, zoals voorzien door artikelen 1582, derde lid (om inzage te nemen van de verkoopvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen) en 1644 van het Gerechtelijk Wetboek (om kennis te geven van het proces-verbaal van rangregeling).

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro.

Woonstkeuze

Tot uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats of zetel.

Organieke Wet Notariaat

De comparanten erkennen dat de minuuthoudende notaris hen heeft meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Partijen bevestigen dat hij hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten en plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze te aanvaarden.

Comparanten hebben verklaard dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen.

Afschrift

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat een digitaal afschrift van deze akte, na vervulling van de nodige formaliteiten, raadpleegbaar zal zijn op www.notaris.be (rubriek "Mijn notariële akten") alsook via de smartphone app IZIMI (of de gelijknamige website www.izimi.be), beide aangeboden door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Een kopie van de akte zal per mail worden verstuurd naar de partijen of hun notaris.

Een papieren afschrift van deze akte zal op uitdrukkelijk eerste verzoek van een partij na het verlijden van deze akte aan hem worden bezorgd.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Schilde, op hogervermelde datum, en na voorlezing en toelichting van deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige

vermeldingen heeft de comparant samen met mij, notaris,
getekend.