

VERKOOPSVOORWAARDEN

EB/60097-001

Door mij, Johan Rooms, notaris, vennoot van de vennootschap "Tobback, Wellekens & Rooms", met zetel te Boom, Henri Spillemaeckersstraat 50, worden de verkoopsvoorwaarden opgesteld van de online openbare verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van de verkoper.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Tobback, Wellekens en Rooms

Te 2850 Boom, Henri Spillemaeckersstraat 50

Tel. 03/888.02.05

Contactpersoon: Elien Bruyndonckx: eb@notarissenboom.be

Dossiernummer: 60097-001

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

Gemeente Boom – eerste afdeling – Antwerpsestraat 75 - 77

In een appartementsgebouw, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen Antwerpsestraat 75-77, genaamd "Twins I" en "Twins II", thans kadastraal gekend onder sectie B, nummer 0299/03HP0000, groot vierhonderd vierentachtig vierkante meter (484m²) (volgens titel gekend voor de grond wijk B der eerste afdeling, nummers 299-P/2/deel, 299-R/2, 299-E/3 en 300-H/2/deel, groot bij benadering vierhonderd vierentachtig vierkante meter):

I. Op de zesde verdieping:

Het **dakappartement**, gemerkt "62", ten kadaster gemerkt privatief deel A6/62, bestaande uit:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, woonkamer met terras, keuken, berging, wc, badkamer en twee slaapkamers waarvan één met terras;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig duizendsten (35/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

II. In de kelderverdieping;

1) Een **kleine berging**, gemerkt "U", bestaande uit:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte van de berging zelf en

de toegangsdeur;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2) Een **overdekte autostaanplaats**, gemerkt "G5", bestaande uit:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte van de staanplaats zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf duizendsten (5/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Perceelsidentificatie: 029903HP0023

Kadastraal inkomen volgens meest recent kadastraal uittreksel: 912,00 euro (€ 912,00).

Hierna genoemd "**het goed**" of "**de goederen**".

Publiciteit

De notaris voert de volgende publiciteit:

- Aankondiging met beschrijving en foto's op www.biddit.be en op de volgende websites:
 - www.immoweb.be
 - www.zimmo.be
 - www.notaris.be
- Publicatie in het Notarisblad Antwerpen (wekelijkse bijlage op vrijdag bij de Gazet van Antwerpen en dit gedurende vijf weken)
- Het plaatsen van een 'te koop'-bord aan het onroerend goed
- Via affiches, uitgehangen aan het notariskantoor Tobback, Wellekens en Rooms

Wijze van verkoping

De instelprijs bedraagt honderdentienduizend euro (€ 110.000,00).

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 24 maart 2021 om 10u;

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 1 april 2021 om 10u, 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.

De mogelijkheid van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt uitdrukkelijk voor deze openbare verkoop uitgesloten.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed,

ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 12 april 2021 om 10u.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt:

- woensdag 3 maart 2021 tussen 14 – 16uur;
- woensdag 10 maart 2021 tussen 14 – 16uur;
- woensdag 17 maart 2021 tussen 14 – 16uur;
- zaterdag 20 maart 2021 tussen 10 – 12uur;
- woensdag 24 maart 2021 tussen 14 – 16uur;
- zaterdag 27 maart 2021 tussen 10 – 12uur;
- woensdag 31 maart 2021 tussen 14 – 16uur.

Er dient op voorhand een afspraak gemaakt te worden via het notariskantoor:

- per e-mail: eb@notarissenboom.be of;
- telefonisch: 03/888.02.05

Aan elke potentiële koper wordt de mogelijkheid gegeven het onroerend goed voor een periode van maximum 30 minuten te bezichtigen. **Kopers die zonder afspraak verschijnen, zullen niet toegelaten worden tot de woning, dit in het kader van de Covid-19 – maatregelen.**

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

Eigendomsoverdracht

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Staat van het goed – Gebreken

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

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor

een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende 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.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens de erfdienstbaarheden opgenomen in de basisakte, verleden voor notaris Karel Tobback te Boom de dato 28 juni 1991, hierna volgend letterlijk overgenomen:

1) Erfdienstbaarheden gevestigd krachtens vroegere akte(n):

In de akte van oprichting van de naamloze vennootschap "Ilex", verleden voor ondergetekende notaris op vierentwintig september negentienhonderd negentig, wordt verwezen naar bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden vervat in een akte verleden voor notaris Ludovic Lamot te Niel op twaalf november negentienhonderd dertig en in een lastenkohier van openbare verkoping opgesteld door notaris Ferdinand Van Reet op zesentwintig september negentienhonderd negenenveertig.

Deze bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden zijn niet meer van

toepassing.

Door verschijnster werden voor het overige geen erfdienstbaarheden ter kennis gebracht van ondergetekende notaris.

2) Erfdienstbaarheden gevestigd uit hoofde van onderhavige basisakte:

Het onroerend goed voorwerp van deze basisakte zal te allen tijde een recht van uitweg hebben van en naar de Frans De Schutterlaan, over de kadasterpercelen nummers 299-P/2 en 300-H/2. Dit recht van uitweg zal gelden ten gunste van de eigenaars, bewoners en gebruikers van de privatieve gedeelten van het appartementsgebouw, inzonderheid de personen en voertuigen die gebruik maken van de autostaanplaatsen in het appartementsgebouw; de uitweg zal derhalve de nodige breedte en manoeuvreerruimte moeten beslaan om het in- en uitrijden van de autostaanplaatsen mogelijk te maken.

Meer bepaald zal deze uitweg mogen worden gebruikt door de eigenaars, huurders of bezoekers van het appartementsgebouw, te voet of met een tweewieler; alleen de eigenaars of gebruikers van de autostaanplaats zullen de uitweg met hun autovoertuig mogen gebruiken.

Deze uitweg mag niet belemmerd worden door geplaatste goederen of voertuigen.

Indien echter dit recht van uitweg tijdelijk verhinderd zou worden of tijdelijk onmogelijk zou zijn wegens bouwwerken op het achterliggende perceel aan de Frans De Schutterlaan, dan zullen de rechthebbenden dit ongenot moeten gedogen; zij zullen hiervoor geen verhaal kunnen uitoefenen, noch op de naamloze vennootschap "Ilex", noch op haar rechthebbenden, rechtverkrijgenden of aangestelden.

De eigenaars, huurders en gebruikers van de autostaanplaatsen zullen te allen tijde recht van doorgang moeten verlenen aan de ruimers van de septische putten, met hun materieel, om de werkzaamheden van ruiming en onderhoud van die putten uit te voeren."

De kopers zullen kennis hebben kunnen nemen van deze erfdienstbaarheden ingevolge de gevoerde publiciteit. Zij treden te dien aanzien in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

Vorderingen tot vrijwaring

Indien deze nog gelden, treedt de koper eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of

architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

1. De statuten met betrekking tot het goed, omvattende de basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Karel Tobback te Boom op achtentwintig juni negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het bevoegde kantoor van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen het derde hypotheekkantoor te Antwerpen) op vijf augustus daarna, boek 435 nummer 18.

Deze verkoop geschiedt en wordt aangenomen onder de lasten, clausules en voorwaarden opgenomen in voormelde statuten. De koper zal zich dienen te gedragen naar alle rechten en verplichtingen in die akte bedongen. De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris in het bezit gesteld worden van een kopie van de statuten. Een exemplaar van de statuten zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

2. Ondergetekende notaris verklaart dat voor het complex, waarvan voormeld onroerend goed deel uitmaakt, tot **syndicus** werd benoemd: **Hevaco Beheer BV te Antwerpen, Ankerrui 13/5.**

2.1. De koper ontvangt vóór ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een kopie van de documenten en inlichtingen overeenkomstig artikel 577-11 §1 Burgerlijk Wetboek, met name:

- het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal,
- het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen,
- de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten,
- in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede – eigendom,
- 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, en
- een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

2.2. Overeenkomstig artikel 577-11 §2 Burgerlijk Wetboek heeft ondergetekende notaris bij ter post aangetekend schrijven op 15 oktober 2020 de inlichtingen opgevraagd bij de syndicus. Deze heeft daarop geantwoord bij e-mail van 4 november 2020. De koper ontvangt voor ondertekening van het proces-verbaal van toewijs kopie van deze e-mail.

3. De koper is, overeenkomstig artikel 577-11 §2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden tot het betalen van de volgende kosten:

- 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;

- 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;

- 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;

- 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.

4. Overeenkomstig artikel 577-11 §2 lid 5, van het Burgerlijk Wetboek is de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op basis van een door de syndicus op te stellen afrekening.

5. De verkoper heeft, overeenkomstig artikel 577-11 §5 1°, van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars recht 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.

De koper draagt bijgevolg enkel zijn aandeel in de gewone gemeenschappelijke kosten betreffende het verkochte eigendom vanaf de definitieve toewijzing.

6. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 577-11 §5 2°, van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

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.

Pandregister

Uit een opzoeking op het pandregister de dato 13 maart 2020 blijkt geen

enkel eigendomsvoorbehoud of pandrecht geregistreerd te zijn met betrekking tot roerende goederen, onroerend geworden door incorporatie, in de bij deze verkochte eigendom zodat er geen conflict kan rijzen tussen dergelijke schuldeisers en de hypothecaire schuldeisers.

Genot – Gebruik

Het goed is vrij van gebruik. De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk 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 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 verkoper toe.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Administratieve bepalingen

- *Stedenbouwkundige voorschriften*

a) De gemeente Boom beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

b) Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, wordt vermeld: 1° dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgeleverd, met uitzondering van:

“- Dossiernummer: 1980/06725 Perceel: 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: plaatsen van een afsluiting met reclamepanelen na afbraak van de woningen

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 24 maart 1980

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Tijdelijk vergund

- Dossiernummer: 1991/08604 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03F

Onderwerp: bouwen van 22 appartementen met handels- en parkeerruimte

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 18 juni 1991

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergund

- Dossiernummer: 1994/09164 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: vergroten van het dakappartement (regularisatie)

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 26 april 1994

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergund

- Dossiernummer 1994/09177 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: plaatsen van een lichtreclame aan de voorgevel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 1 februari 1994

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergund

- Dossiernummer: 1994/09206 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: plaatsen van een reclamepaneel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 15 maart 1994

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergund

- Dossiernummer: 2010/0027 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: plaatsen van een lichtreclame

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 23 maart 2010

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergund

- Dossiernummer: 1937/0015 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: plaatsen zonnetent

Gebouwd voor 1962

- Dossiernummer: 1937/0016 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: afkappen en bezetten voorgevel

Gebouwd voor 1962

- Dossiernummer: 1942/0002 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: vernieuwen raam en deur

Gebouwd voor 1962

- Dossiernummer: 1950/0055 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: maken van inrijpoort

Gebouwd voor 1962

- Dossiernummer: 1953/0050 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: afkappen en opvoegen geven

Gebouwd voor 1962

- Dossiernummer: 1959/0016 Perceel 1^e afdeling, sectie B, perceel 299/03H

Onderwerp: lichttreklaam aan voorgevel

Gebouwd voor 1962

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebied is en dat het goed gelegen is in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan:

“Afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst (BS 04/02/2019)

Bestemming: afbakingslijn”

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

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

c) Tenslotte wordt verwezen naar artikel 4.2.1 van zelfde Codex; dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen en luidt als volgt:

Artikel 4.2.1. *Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:*

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamotrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

Indien de koper dergelijke handelingen wenst te stellen dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal op de verkoper, ook niet in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

- *Bodemdecreet*

a) Stookolietank. De verkoper verklaart dat in het onroerend goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

b) Bodemattest. Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, wat door ondergetekende notaris niet kan bevestigd worden, blijkt:

- dat voorschreven goed bij hun weten geen risico-grond is als bedoeld in het Bodemdecreet. Daarmee wordt bedoeld dat er op de grond, voorwerp van onderhavige overdracht, bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden en die voorkomt op een lijst die de Vlaamse regering opstelt. Onder risico-inrichtingen wordt verstaan fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt, meer bepaald bijlage I van Vlarebo.

- dat zij met betrekking tot de grond, voorwerp van onderhavige overdracht,

geen weet hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- dat er tot op heden voor het goed geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

Bij brief van 16 september 2020 heeft het gemeentebestuur van Boom geen informatie verstrekt die de verklaring van de verzoekers weerlegt.

De inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest luidt als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

Datum toestand op: 16.09.2020,

Afdeling: 11005 Boom 1 AFD

Straat + nr.: Antwerpsestraat 77/14,

Sectie: B,

Nummer: 0299/03H000.

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

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

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

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

Te Mechelen, 16.09.2020."

De uiteindelijke kopers dienen genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie.

Zich steunend op bovenstaande gegevens bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van Afdeling II van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

- *Postinterventiedossier*

De werkende Notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, in werking getreden op één mei tweeduizend en één.

In toepassing van dit Koninklijk besluit heeft de verkoper, op vraag van de instrumenterende Notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, ontkennend geantwoord, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één door één of meerdere aannemers geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

- *Elektrische installatie*

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 271bis van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, waarvan de elektrische installatie het voorwerp diende uit te maken van een volledig controleonderzoek vóór de ingebruikname van de installatie.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na ingebruikname of het laatste controleonderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

Echter bij proces-verbaal van 10 februari 2021 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het A.R.E.I. Uiterlijk twaalf (12) maanden vanaf datum keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper zal door de notaris op de hoogte gesteld worden van zowel de sancties voorzien in het A.R.E.I., van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit A.R.E.I., alsook van het feit dat de kosten van herkeuring te zijner vallen.

Bij de definitieve toewijzing zal de koper een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen.

- *Energieprestatiecertificaat*

Het goed, voorwerp van dit lastenkohier, is een residentieel gebouw in de zin van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal, afgeleverd door de energiedeskundige, François Duschek op 16 juni 2015, certificaat nummer 20150616-0001768733-1, geldig tot 16 juni 2025, uit handen van de notaris ontvangen, zodra de koopprijs en alle kosten der openbare verkoping werden voldaan.

- *Waterparagraaf*

I. Blijkens opzoeking gedaan de dato 5 februari 2021 verklaart de minuuthoudende Notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed *niet* gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende Notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende

het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- *niet* gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- *niet* gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- *niet* gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- *niet* gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- *wel* gelegen is in een van nature overstroombaar gebied: “Omschrijving oorzaak van de (historische) overstromingen: overstroombaar vanuit waterloop”.

II. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

- *Onroerend erfgoed*

Uit een opzoeking gedaan de dato 5 februari 2021 blijkt dat het verkochte 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.

Werkende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- *KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)*

Bij nazicht op de KLIM – website (www.klim-cicc.be) is het goed, voorwerp van onderhavige akte, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, echter ter uitzondering van een site waar aardgas ondergronds wordt opgeslagen.

- *Vlaamse Wooncode.*

Volgens de door de gemeente Boom verstrekte informatie bij schrijven van 16 september 2020 blijkt dat:

- de bij deze te verkopen goederen door het Vlaamse Gewest niet geïnventariseerd werden als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar en dat zij niet door een administratieve akte werd gewaarschuwd dat de goederen op de inventaris zullen worden gezet;
- de bij deze te verkopen goederen niet dienden gesloopt te worden binnen een door de Vlaamse overheid opgelegde termijn;
- voor de bij deze te verkopen goederen geen conformiteitsattest werd geweigerd en de goederen niet behoren tot de woningen die niet meer in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken;
- voor de te verkopen goederen geen zakelijk recht, huurrecht of sociaal beheersrecht werd toegekend aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij,

een sociale Huisvestingsmaatschappij, het OCMW of de Gemeente;
- de te verkopen goederen niet gelegen zijn in een woonvernieuwingsgebied of woningbouwgebied dat door ministerieel besluit of door een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Wooncode als "bijzonder gebied" werd erkend.

Kostenpercentage

Binnen de termijnen voorzien in de algemene verkoopsvoorwaarden onder artikel 23 is de koper gehouden de kosten te betalen, welke kosten berekend worden als volgt.

Het algemeen kostenpercentage, van toepassing op deze verkoping, wordt vermeld in artikel 23 van de " eenvormige algemene verkoopsvoorwaarden voor openbare verkopen".

Prijs

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen 6 weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper. Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Bij gebreke van tijdige betaling is van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd zoals bepaald in artikel 25 van de algemene voorwaarden.

Verwijzing naar vroegere notariële akten

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, met name de akte verleden voor notaris Karel Tobback de dato 29 april 1993 en 28 juni 1993, verklaart en bevestigt de verkoper dat deze vroegere akte één geheel vormt met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

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.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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. Iedereieder 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 bieders 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 verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de

inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Voor 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 voorgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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 bieder 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 bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (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 bieder.

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 bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 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 afwijking 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 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 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn

bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door 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 notaris kantoor 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 verkoopprijs 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 tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en

met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma vijfentertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Twaalf komma nul vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfnegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijfentachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Tien komma vijfentwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Tien komma twintig procent (10,20%), 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.

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, abbatement) 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 toekomende 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 invoeren 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 interesten, 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 – Hervereiling 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 abbatement, 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

- koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
 - De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
 - De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot 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 dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

opgesteld ten kantore op datum als voormeld, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.