

Op heden éérentwintig mei
Tweeduizend vijfentwintig
ga ik, notaris ILSE JANSSENS, notaris te Kontich, over tot
het opstellen van de verkoopsvoorwaarden, in toepassing van
artikel 1582 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, van
de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven
onroerend goed

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. Voorafgaandelijke uiteenzetting;
- B. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- C. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing
voor, alle online verkopen;
- D. De definities, waarin de gebruikte termen worden
omschreven;

A. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

B. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

- Kantoor Notaris Ilse Janssens.
- Adres: 2550 Kontich, Antwerpsesteenweg 83.
- Telefoonnummer: 03/457.33.65 (algemeen).
- Mailadres (algemeen): Ilse.janssens@telenet.be en
(dossierbeheerder): michael@notarisilsejanssens.be
- Website: www.notarisilsejanssens.be

2. Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE KONTICH - derde afdeling - Waarloos

Een woonhuis, op en met grond en alle verdere aanhorigheden,
gestaan en gelegen te Kontich (Waarloos), Ferdinand
Maesstraat 132, ten kadaster gekend volgens titel, sectie
B, nummer 142/H, met een oppervlakte van honderd
drieënnegentig vierkante meter, en thans ten kadaster
gekend, sectie B, nummer 142H P0000, met een oppervlakte
van honderd drieënnegentig vierkante meter.

**Individuele perceelidentificatie met partitienummer: B 142
H P0000**

Kadastraal inkomen, niet geïndexeerd: zeshonderd
achtenzestig euro (€ 668,00)

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

Tenzij anders vermeld in de 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.

3. Instelprijs en premie

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERD DERTIGDUIZEND EURO (€ 230.000,00)**.

4. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op woensdag 23 juli 2025 om 11u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op donderdag 31 juli 2025 om 11u00, 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.

6. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behouden inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag zeven augustus tweeduizend vijftwintig om zeventien uur.**

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden: op woensdagen van 17u00 tot 18u30 en op zaterdagen van 11u00 tot 12u30, en dit vanaf woensdag 2 juli 2025 tot en met woensdag 30 juli 2025.

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

"De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de

bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen. "

8. Eigendomsoverdracht

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

9. Genot - Gebruik

Het onroerend goed is verhuurd met een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening, en welke niet werd geregistreerd. Evenwel is deze huurovereenkomst ingevolge artikel 38 van het woninghuurdecreet tegenstelbaar aan de koper, die de rechten van de huurder dienvolgens dient te eerbiedigen, onverminderd de rechten die hij kan uitoefenen krachtens de het decreet op de woninghuur. De huurovereenkomst werd ondertekend op drieëntwintig april tweeduizend drieëntwintig. De huurvoorwaarden luiden (voor wat betreft voorwerp, plaatsbeschrijving, bestemming, duur, opzegmogelijkheden, beëindiging wegens fout en huurwaarborg als volgt:

1. VOORWERP

De Verhuurder verhuurt aan de Huurder het goed gelegen te: Ferdinand Maesstraat 132 2550 Waarloos, dat de partijen zorgvuldig hebben bezocht en als volgt volledig beschrijven: Gerenoveerd eengezinswoning, betsaande uit een gelijkvloerse verdieping met inkomhal en gastentoilet op natuursteen, leefruimte met gashaard op eiken parket, open ingerichte keuken met toestellen (SMEG), berging met voorziening wasmachine/droogkast, wasbak en douchecel, beide op natuursteen.

Terras met berging, beide op natuursteen, overdekt terras en toegang via achterdeur tot extra parkingplaats achteraan. Eerste verdieping bestaande uit 2 slaapkamers op eieren parket, badkamer op natuursteen, ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Alle kamers voorzien van houten American Shutters.

2. PLAATSBESCHRIJVING

Het Goed voldoet aan de basisvereisten wat betreft veiligheid, hygiëne en voorzieningen, en is in goede staat van onderhoud.

Aan het begin van de huurovereenkomst zal, door de partijen,

een gedetailleerde plaatsbeschrijving worden opgesteld tegen gemeenschappelijke kosten, die als bijlage bij deze huurovereenkomst zal worden gevoegd.

De plaatsbeschrijving bij uittreding wordt op gemeenschappelijke kosten uitgevoerd nadat het Goed is ontruimd en voordat de sleutels aan de Verhuurder worden overhandigd.

3. BESTEMMING VAN HET GOED

De huurovereenkomst is bedoeld om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats van de huurder.

De Verhuurder geeft geen toestemming aan de Huurder om het Goed geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor de uitoefening van een professionele activiteit. Alleen de Huurder neemt, in het voordeel van de Verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een door deze overeenkomst verboden beroepsactiviteit op zich.

De Huurder verklaart dat hij met betrekking tot de beoogde of opgegeven bestemming van het Goed alle nodige maatregelen heeft genomen of zal nemen en alle vereiste informatie heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de bestemming van het gebied waarin het Goed zich bevindt en de stedenbouwkundige voorschriften en eventuele vergunningsverplichtingen.

De Verhuurder is derhalve niet belast met enige verplichting om de door de Huurder beoogde bestemming van het Goed te garanderen.

Wijzigingen aan de bestemmingsregels of stedenbouwkundige voorschriften door de Huurder zijn niet toegestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de Verhuurder en de betrokken overheid.

Alle kosten en boetes, van welke aard ook, als gevolg van een inbreuk op dit artikel zullen uitsluiten ten laste komen van de Huurder en zullen kunnen worden verhaald op de Huurder.

4. DUUR

De huur vangt aan op 1 juli 2023 en is gesloten voor een duur van (niet ingevuld).

De huur kan één of meer malen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zonder afbreuk te doen aan de indexering van de huurprijs op het moment van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huurovereenkomst meer dan drie jaar mag bedragen.

5. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE PARTIJEN

De opzeggingsmogelijkheden van de partijen worden geregeld volgens artikelen 15 t.e.m. 23 van het Vlaamse Woninghuurdecreet.

In alle gevallen waarin een opzegging 'te allen tijde' kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

a. Opzeggingsmogelijkheden van de Huurder

De opzegging van de huurovereenkomst van korte duur door de Huurder wordt bepaald door artikel 21, § 2. van het Vlaamse Woninghuurdecreet dat als volgt luidt:

"§ 2. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Grifffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan."

b. Opzeggingsmogelijkheden van de Verhuurder

De Verhuurder beschikt niet over een opzeggingsmogelijkheid.

6. BEEINDIGING VAN DE HUUR WEGENS FOUT OF ERNSTIGE TEKORTKOMING

a. Op grond van een fout van de Huurder

In geval van beëindiging van deze overeenkomst wegens een fout of tekortkoming van de Huurder, draagt deze laatste alle kosten en lasten die uit deze opzegging voortvloeien en betaalt hij, naast een opzeggingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de verschuldigde huurgelden en de honoraria van de potentiële vastgoedmakelaar die verantwoordelijk is voor de wederverhuring van het Goed (binnen de grenzen van het beroepsgebruik).

b. Op grond van een fout van de Verhuurder

In geval van opzegging van de huurovereenkomst wegens het

niet voldoen door de Verhuurder aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van de accommodatie bijvoorbeeld kan de aan de Huurder verschuldigde schadevergoeding onder andere bestaan uit de verhuiskosten.

7. HUURPRIJS

Deze huur wordt toegekend aan een maandelijkse huurprijs van 1.300 EUR, exclusief kosten.

De huurprijs moet door de Huurder uiterlijk worden betaald op het volgende tijdstip:

eerste dag van de maand

Tenzij anders aangegeven door de Verhuurder, wordt de huur overgeschreven op de bankrekening met nummer X. De overschrijving zal de volgende vermelding bevatten:

"huur F.Maesstraat 132"

8. INDEXATIE

De Verhuurder kan op elke verjaardag van de huurovereenkomst schriftelijk om een huurindexering verzoeken overeenkomstig de volgende formule: (basishuurprijs x nieuwe indexcijfer) / aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die bepaald wordt in het vorige artikel van deze overeenkomst, met uitsluiting van alle kosten en lasten.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst of de huurprijs herziening in werking zal treden.

9. KOSTEN

Naast de huurprijs worden er geen kosten in rekening gebracht aan de Huurder.

10. HUURWAARBORG

De Huurder moet, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een waarborg verstrekken voor het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur.

De waarborg kan naar keuze van de Huurder drie vormen aannemen:

-ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van

de Huurder;

-ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de Huurder;

-ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een

standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

De waarborg wordt vrijgegeven of opgeheven, al naar gelang het geval, aan het einde van de huurovereenkomst, na aftrek van eventueel verschuldigde bedragen en na volledige en behoorlijke nakoming van alle verplichtingen van de Huurder.'

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, zal de vrijgave of opheffing van de waarborg geen uitstaande lasten meebrengen, met uitzondering van de kosten die aan het einde van de huurovereenkomst worden vereffend. In de tussentijd mag de waarborg niet worden gebruikt om een of meer huurgelden of lasten te betalen. Het bedrag van de waarborg kan worden aangepast aan de evolutie van de huurprijs. De Huurder mag niet zonder toestemming van Verhuurder over het Goed beschikken voordat de waarborg naar behoren is verstrekt."

Voor wat betreft de overige voorwaarden verwijst ondergetekende notaris naar de volledige huurovereenkomst. De huurders hebben aan ondergetekende notaris verklaard dat, in tegenstelling tot wat bedongen werd in de huurovereenkomst, geen waarborg werd overgeschreven.

Een plaatsbeschrijving werd wel opgemaakt.

Gelet op het voorgaande zal de koper het genot van voorschreven goed hebben door het innen van de huurprijs, op de eerste van de maand die volgt op de datum dat de koper de prijs, kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald.

10. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, noch een wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaamse decreet op het natuurbehoud en natuurlijk milieu, het Vlaamse Decreet op de Ruimtelijke Ordening, de ruilverkaveling en enige andere overheidsregeling.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken **niet** is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde.

11. 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 koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

12. 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.

13. Gemeenheden

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

14. Erfdienstbaarheden

a) 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.

b) In voormelde eigendomstitel staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"In de voormelde eigendomstitel verleden voor notaris Karel Van Genechten te Walem op 9 juni 1965, waar letterlijk staat hetgeen volgt: "...

Wat betreft de afsluitingen op de grenslijn der percelen: deze moeten uitgevoerd worden bij middel van levende hagen

of ursusdraad met beton paaltjes van maximum één meter twintig centimeter hoog;

De afsluitingen aan de straat moeten uitgevoerd worden met een hofmuurtje.

-Over de percelen gelegen langs de Ferdinand Maesstraat, zijnde loten 2 tot en met 6 van het hieraangehecht grondplan en langs de achtergrens is een servituutwegenis voorzien van drie meter breedte in voordeel van de loten 2 tot en met 7, gaande naar een ontworpen straat; zonder dat de gebruikers ervan tegenover de verkopers enige eis tot aanleg van wegenis kunnen eisen.

- Kopers verplichten zich bij eventuele eigendomsoverdracht van het gekochte voor t geheel of bij gedeelten, deze bijzondere voorwaarden op te leggen aan de verkrijgers."

c) De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

15. 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.

16. Vorderingen tot vrijwaring

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

17. Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

18. Administratieve bepalingen

A. Stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordering

De gemeente Kontich beschikt over een goedgekeurd plannen-

en vergunningenregister overeenkomstig de Vlaamse Codex RO.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex R.O., zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel de dato zesentwintig februari tweeduizend vijftwintig :

1° dat er voor het onroerend goed een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, te weten een vergunning de dato 29 mei 1965 voor het bouwen van een woonhuis

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is:

-Volgens het origineel gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979: woongebieden

-Volgens het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Waarloos de dato 16 januari 2023: woonranden

3° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is ;

4° dat er 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 onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is ;

De instrumenterende notaris heeft, met toepassing van artikel 5.2.3 Vlaamse codex RO, de partijen op de hoogte gebracht van de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen der gemeente Kontich op 5 december 1962 en in voorkomend geval van de van de wijzigingsbepalingen ;

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

7° Het verkochte goed ligt niet in watergevoelig openruimtegebied

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt verder nog het volgende :

Gewestelijke Verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting

van gebieden voor dergelijke verblijven
 Referentie: SVO_02000_233_00002_00001
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 08/07/2005
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening
Gewestelijke Verordening
 -Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake hemelwater
 Referentie: SVO_02000_233_00006_00001
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 10/02/2023
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening
 -Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake breedband
 Referentie: SVO_02000_233_00005_00001
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 09/06/2017
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening
 -Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake toegankelijkheid
 Referentie: SVO_02000_233_00003_00001
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 05/06/2009
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening
 -Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 voor publiciteitsinrichtingen
 Referentie: SVO_02000_233_00007_00001
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 12/05/2023
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening
 -Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor
 voetgangersverkeer
 Referentie: BVO_02000_231_00001_00001
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 29/04/1997
 Verordening type: Bouwverordening
Gemeentelijke Verordening
 Beschrijving: algemeen bouwreglement v.3.1.
 Referentie: SVO_11024_233_00002_00001
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 28/01/2010
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening
Planbaten of -schade
 Beschrijving: RUP Waarloos

Referentie: RUP_11024_214_00006_00001
Compensatie type: Zones zonder plancompensatie
Oorspronkelijke bestemming: Wonen
Nieuwe bestemming: Wonen
Dossiertype: gemRUP
Dossiernummer: ZPC_11024_219_00006_00001
Status: Definitieve vaststelling

De ondergetekende notaris zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel de dato zesentwintig februari tweeduizend vijftientig, waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de definitieve koper overhandigen na betaling van koopsom en kosten.

Gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen

Het stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige vastgoedinformatie worden voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.be beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Voor eventuele verbouwing of herbouwing van het goed zal de kopende partij op eigen risico moeten gedragen naar alle bestaande wetten, decreten, besluiten, verordeningen en bevelen der bevoegde overheden, met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies van grond of eigendom, voor weigering van stedenbouwkundige vergunning of andere bezwarende voorwaarden, enig verhaal uit te oefenen tegen de verkoper of tegen ondergetekende notaris, noch hun tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

B. Inventaris bouwkundig erfgoed.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken en niet beschermd is als monument.

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

C. Bodemattest

- De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogrund is. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. 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.

- De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op achtentwintig februari tweeduizend vijftientwintig, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemde decreet, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar werd gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De relevante inhoud van het bodemattest luidt:

"1 kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 11048 KONTICH 3 AFD/WAARLOOS/

straat + nr. : Ferdinand Maesstraat 132

sectie : B

nummer : 0142/00H000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund 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.

3 Opmerkingen

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden

niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 28.02.2025

Getekend Ann Cuyckens, afdelingshoofd".

- De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te 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.

- Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

- Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van dit decreet in verband met de overdracht van de gronden werden toegepast en wijst de liefhebbers er echter op dat: Dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de boden en dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

D. Stookolietank.

Uit de eigendomstitel blijkt dat in het verkochte onroerend goed een bovengrondse stookolietank aanwezig was.

Bij de bezichtiging en volgens de mondelinge verklaring

van de huurders blijkt dat het goed verwarmd wordt op gas. Een attest van de eventuele verwijdering van de bovengrondse stookolietank is niet beschikbaar. De koper dient hiervan zijn eigen zaak te maken.

E. Postinterventiedossier.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor hogerbeschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers ontkennend en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

F. Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van vijftientwintig april tweeduizend vijftientwintig werd door ATECON, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.be beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Dit proces verbaal zal aan de definitieve koper overhandigd worden na de betaling van de koopprijs en kosten.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van **twaalf maanden** beschikt vanaf de inspectiedatum van 25 april tweeduizend vijftientwintig om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie

dien niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

G. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige mevrouw Schroons Marijke op zesentwintig april tweeduizend vijftwintig met vermelding van unieke code 20250426-0003587056-RES-1, met een berekend energieverbruik van 330 kWh/m²jaar, energielabel D.

De ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het EPC een louter informatief document is. De koper zal in geen geval nog aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak ervan.

Dit energieprestatiecertificaat wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Het origineel van dit energieprestatiecertificatie zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van koopprijs en kosten.

H. Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw.

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

I. Asbestattest

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken met unieke code 20250506-000230.000, opgemaakt op zes mei tweeduizend vijftwintig, opgesteld door deskundige de heer Filip Vingerhoedt (DES-2S5RW).

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

-2 asbestmaterialen

*Slib in de dakgoot

*Leien dak woning

-3 beperkingen

*Schouw (> 3,5m hoog)

*Materiaal in opslag zolder

*Dakgoot niet zichtbaar (> 3,5 m)

-0 uitsluitingen

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

J. RISICO-OVERSTROMINGSGEBIED - WATERPARAGRAAF

a) Blijkens opzoeking gedaan de dato tweeëntwintig april tweeduizend vijftwintig op de website www.waterinfo.be verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen**.

b) Blijkens zelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 15 juni 2018 betreffende het Integraal Waterbeleid, dat het goed:

- **wel** gelegen is in een **overstromingsgevoelig** gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering:

Perceelscore: C

Gebouwscore: B;

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**

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

K. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet niet van

toepassing is op het verkochte goed.

L. Leegstand

Het verkochte goed is **niet** opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

M. WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op dertig april tweeduizend vijftientwintig het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

N. KLIM – Kabels en leidingen

Bij nazicht op de KLIM-website op zes mei tweeduizend vijftientwintig is het eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

19. Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Na ingelicht te zijn geweest door de ondertekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

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

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

20. Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante

risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

21. 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.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren;
- omwille van een juridische oorzaak die kan worden

gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren zicht 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 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.

Vorrang 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 ertoe 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 bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene

verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat

de 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 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 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 of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en

met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle

gewesten - **lastens de koper**

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop

vindt plaats, zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploitatie waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploitatie of per aangetekende brief met

ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa. De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager

belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen. Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

D. DE DEFINITIES

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

bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTBEPALINGEN

Opmerking inzake verklaringen door beslagene

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Bevestiging identiteit

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

Recht op geschriften

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Ilse JANSSENS te Kontich.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

opgesteld op mijn kantoor te Kontich, op hogervermelde datum, 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 de tussenkomende partijen en mij, notaris, getekend.