

.....

Hierna genoemd “de verkoper” of “de verzoeker”, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE KAPELLEN – DERDE AFDELING

DISTRICT EKEREN – TWEEDE AFDELING

Een verder af te werken woonhuis, op en met grond, en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te **Kapellen, Holleweg 52 (volgens titel nummer 58)**, ten kadaster bekend geweest volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie M nummer 47/W/P0000, voor een oppervlakte van duizend vierhonderd achttien (1.418) vierkante meter. Met voorsnog een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zevenhonderd drieënnegentig (793,00) euro. Er kan niet worden uitgesloten dat een nieuw kadastraal inkomen zal worden betekend aan de nieuwe eigenaars.

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

info@deckersnotarissen.be

–

telefoonnummer

03/233.90.66

–

www.deckersnotarissen.be

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderd negentwintigduizend vijfhonderd (129.500,00) euro.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend (1.000,00) euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 18 oktober 2021 om veertien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 26 oktober 2021 om veertien uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper/de verzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende

notaris op 29 oktober 2021 om veertien uur.

Bezoeken

Het goed kan door de kandidaat-kopers vrij bezocht worden. 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.

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk 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 pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Mochten de nog steeds voormeld onroerend goed bewonen dan zijn zij ertoe gehouden het te verkopen onroerend goed te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen, zodra deze laatste een attest van de notaris voorlegt waaruit blijkt dat hij aan alle verplichtingen die voor hem uit de verkoop voortvloeien, heeft voldaan. Bij ontstentenis hiervan zal de koper door overhandiging aan de eerst aangezochte gerechtsdeurwaarder van een grosse van onderhavige verkoopsvoorwaarden en het verslagschrift van toewijzing demet hun gezin en huisraad en inboedel, kunnen doen uitdrijven, zonder dat dezen zich daar kunnen tegen verzetten. De kosten daarvan zijn ten laste van de uitgedrevenen, doch voor te schieten door de koper.

Bij schrijven van 19 juli 2021 deelde de ontvanger van het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 aan ondergetekende notaris mee dat er geen geregistreerde huurcontracten voor het te koop gestelde onroerend goed bekend zijn. Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de risico's van verhuring op basis van niet-geregistreerde huurcontracten.

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.

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.

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.

In de eigendomstitel van de staat vermeld hetgeen volgt:

“...Dienaangaande doet de verkoper opmerken dat in voormelde akte verleden voor notaris Hugo Larose te Antwerpen de dato 9 april 1987 er onder meer luttelrijk vermeld staat wat volgt: “”3. Inzover de bijzondere verkoopsvoorwaarden hier niet van afwijken, wordt het verkochte eigendom ten opzichte van de aanpalende eigendommen van de verkoper, vrijgesteld van de bestemming door de huisvader. Nochtans zullen de bomen en struiken, die zich op minder dan de wettelijke afstand bevinden, mogen behouden blijven maar niet vervangen worden. Deze die op de scheiding staan mogen door de meest naarstige partij en op haar kosten worden uitgedaan.

En als aangehaald uit een akte verleden voor notaris De Wilde te Gent op 29 mei 1937: De koper zal zich moeten schikken naar de plaatselijke reglementen nopens bouwen,

oprichten van villas en verbod van nijverheidsgestichten en soortgelijke verplichtingen aan den grond klevende, ook nopens militaire of ander erfdiensbaarheden.

De begiftigden zullen hun respectieve eigendom onderling op gemeenschappelijke kosten mogen afsluiten bij middel van een haag op de scheidingslijn te plaatsen. Indien op de geschonken grond gebouwen opgericht worden en voor zoveel er vanwege de bevoegde overheid daartegen geen bezwaar bestaat, zal de scheidingsmuur half mogen overgebouwd worden. De muur van de bergplaats staande op kavel A staat op de scheidingslijn en is gemeen tussen de kavels A en B...”

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

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de 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

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Ondergetekende notaris werd niet in bezit gesteld van het attest houdende de bevestiging van de verzekering van de 10 jarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten. De liefhebbers en de toewijzeling wordt hiervan uitdrukkelijk in kennis gesteld en heeft dienaangaande dan ook geen verhaalsrecht noch op de verzoeker noch op de huidige eigenaar.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Waarborg

De verkopning geschiedt zonder enige waarborg vanwege de verzoeker.

Verwijlntresten

De verwijlntresten vastgesteld op acht ten honderd per jaar.

Hypothecaire lening/krediet

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

Weigering ondertekening proces-verbaal van toewijzing

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

Administratieve bepalingen

*** Brief van de gemeente Kapellen**

Bij schrijven de dato 12 juli 2021 deelde de gemeente Kapellen, dienst ruimtelijke ordening, onder meer volgende informatie mee met betrekking tot voormeld eigendom: *“... Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed milieuvergunning(en) afgeleverd; NEE...*

Voor zover bekend is of was er op het onroerend goed een inrichting gevestigd, met een risico voor bodemverontreiniging NEE

Voor zover bekend is het onroerend goed:

Opgenomen in een lijst van beschermde monumenten...”

De inlichtingen door de overheid gegeven moeten worden beschouwd als gegeven onder voorbehoud en zonder enig rechtsgevolg.

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

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

De notaris verklaart dat de gemeente Kapellen over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Het stedenbouwkundig uittreksel, gedagtekend op 12 juli 2021, niet meer dan een jaar oud, wordt aan dit proces-verbaal toegevoegd, om door ondergetekende notaris bewaard te worden samen met de minuut van de verkoopvoorwaarden, doch dit uittreksel wordt niet aangehecht, zodat dit niet zal opgenomen worden in het afschrift van dit proces-verbaal, dat zal neergelegd worden op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid ter overschrijving.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de bijgevoegde brief van de gemeente Kapellen zullen ge-uploaded worden ten behoeve van de kandidaat-kopers door het kantoor van ondergetekende notaris.

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

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

*** Artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De werken, handelingen en wijzigingen waarvoor krachtens de stedenbouwwetgeving een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen/melding moet verkregen/gedaan worden zijn deze bedoeld in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (in deze akte afgekort als "VCRO").

Voor alle werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het onroerend goed, zal de koper zich dienen te houden aan de verplichtingen die worden opgelegd door de diensten van stedenbouw, de provincie en de gemeente, zonder verhaal tegen de verzoeker noch tussenkomst van deze.

Ondergetekende notaris verklaart dat geen van bedoelde werken of handelingen mogen verricht worden, zolang de vereiste vergunning niet is verkregen of geen melding werd gedaan.

*** Verklaringen door de verkoophoudende notaris overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en overeenkomstig artikel 129 §4 Wet betreffende de verzekeringen de dato 4 april 2014**

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig artikel 5.2.1 VCRO, op basis van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en hoger gezegd schrijven van de gemeente Kapellen:

1° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** bekend is BEHOUDENS:

“...gemeentelijk dossiernummer: KA/1965/B/0289

Onderwerp: het bouwen van een ééngezinswoning

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw eengezinswoning

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 05/05/1965

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

Gemeentelijke dossiernummer: 3/3

Onderwerp: regularisatie van de berging + bouwen van een nieuwe luifel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: de vergunning werd geweigerd

Gemeentelijk dossiernummer: KBA 70

Onderwerp: slopen en bouwen van een bergplaats

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw bijgebouw

Datum aangetekende zending aanvraag: 15/04/1994

Bouwmisdrijf:

Onderwerp: oprichten van constructie in de tuin bestaande uit hout en snelbouwsteen en dit vlak tegen de perceelsgrens

Datum van het proces-verbaal: 19/11/1991

Aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning

Datum van het bevel tot staking van de werken: 22/11/1991

Datum van de vordering van het schepencollege: 30/03/1992.

Aard van de vordering van het schepencollege: plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken

Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg: 08/11/1993

Aard van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg: Beveelt dat de plaatsen in hun vroegere staat zullen hersteld worden binnen een termijn van 6 maanden

Datum van de uitvoering van het vonnis: 09/12/1993

Het college van burgemeester en schepenen heeft, in zitting van 07/08/2017, kennis genomen van het proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een vonnis van 25 juli 2017

Gemeentelijk dossiernummer: S 2018180

Onderwerp: Verbouwen van een woning

Is het dossier volledig? NEE

Gemeentelijk dossiernummer: S 2018310

Onderwerp: verbouwen van een eengezinswoning

Beslissing: voorwaardelijk vergund

Datum van de beslissing: 24/09/2018....”

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het onroerend goed gelegen is, is: **deels WOONGEBIED en deels AGRARISCH gebied.**

3° **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

4° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De rechtsvoorgangers van de huidige eigenaars werden gedagvaard ten verzoeken van de Procureur des Konings Rechtbank van Eerste Aanleg, op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw, omwille van werken te hebben uitgevoerd en te hebben instandgehouden met name een loods in steen en plastic golfplaten te hebben opgericht (overschreven op 22 maart 1993 boek 72 nummer 11669). In de marge daarvan werd het vonnis van 8 november 1993 van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen gekantmeld de dato 27 december 1993 nummer 3479 waarbij werd bevolen de plaatsen in hun oorspronkelijk staat te herstellen binnen 6 maanden. In de marge van gezegd vonnis staat vermeld de kantmelding met nummer 58-M-01/08/2017-15910 van het proces-verbaal van vaststelling van de uitvoering van het vonnis de dato 8 november 1993 afgeleverd door de Vlaamse Overheid.

5° dat op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO en zoals bedoeld in artikel 5.2.1 §1 lid 1 7° VCRO.

6° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

7° dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een risicogebied voor overstromingen.

8° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

9° dat het onroerend goed staat vermeld in het register van herstellvorderingen, zoals hiervoor geciteerd uit het schrijven van de gemeente Kapellen.

Opmerking hieromtrent door ondergetekende notaris:

1/Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers erop dat de gemeente liet weten dat, indien men verder de afwerking wenst te doen conform de reeds verleende omgevingsvergunning om te bouwen, het gebouw winddicht dient te zijn voor 24 september 2023, ten einde het verval van de vergunning tegen te gaan.

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

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

*** Onroerenderfgoeddecreet**

a) Bescherming

Uit het stedenbouwkundig uittreksel en de consultatie van de databank (<https://beschermingen.onroerendergoed.be/object/search>) blijkt dat voormeld onroerend goed niet opgenomen is in een ontwerprijst tot bescherming van het gebouw en dat het gebouw ook niet definitief beschermd werd.

b) Inventaris

Uit de opzoeking de dato 18 juni 2021 op de website blijkt dat voormeld onroerend goed niet werd vastgesteld noch werd geïnventariseerd in/op: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

c) Handhaving

Ondergetekende notaris verklaart dat hij geen weet heeft van inbreuken en misdrijven tegen het Onroerenderfgoeddecreet.

d) Beheersplan

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

*** Verklaringen door de verkoophoudende notaris overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid gecoördineerd op 15 juni 2018**

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig voormeld artikel op basis van de consultatie de dato 18 juni 2021 van de website www.intergraalwaterbeleid.be dat voormeld onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

* **Beschermingszones drinkwaterwinning (PROV. A'PEN)**

Bij opzoeking de dato 18 juni 2021 op Geopunt werd vastgesteld dat voorschreven onroerend goed niet gelegen is in een dergelijke beschermingszone.

* **Informatie verstrekt vanuit "KLIM"(het FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)**

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de noodzaak, om voorafgaand aan het uitvoeren van werken, op de KLIM-website na te gaan of er zich op of onder het voorschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden.

Ondergetekende notaris verklaart voorafgaand aan het verlijden van de akte een opzoeking te hebben gedaan de dato 18 juni 2021 op de KLIM-website. Uit deze opzoeking blijkt dat geen KLIM leden betrokken zijn.

* **Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen – postinterventiedossier hierna soms ook "PID")**

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

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

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

* **Stookolietanks**

In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks, verklaart de ondergetekende notaris dat in het te verkopen onroerend goed geen bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Of een ondergrondse stookolietank aanwezig is, kon niet worden vastgesteld. Alle kosten die voortvloeien uit het onregelmatig of gebrekkig karakter van een eventuele ondergrondse tank, met inbegrip van eventuele verwijdering of buitengebruikstelling van de tank, of zelfs sanering van de bodem, zijn ten laste van de koper, zonder tussenkomst van om het even wie. In de eigendomstitel van de staat vermeld:

“...De verkoper verklaart dat zich in het goed een ondergrondse stookolietank bevindt, die niet meer in gebruik is. Er is een vermoeden van leegstand en is buiten gebruik gesteld. De verkoper en de koper komen overeen dat de stookolietank op het eigendom mag blijven staan en een conformiteitsattest van uitgebraukstelling niet nodig is wegens het verwijderen van de tank bij het bouwen van een nieuwe woning. De koper ontslaat de verkoper van alle verplichtingen en aansprakelijkheid..”

Ondergetekende notaris heeft geen kennis van het feit of deze stookolietank werd verwijderd.

*** Inventaris leegstand – Vlaamse Wooncode**

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen nagaan, is het te verkopen onroerend goed niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van a) leegstaande, b) verwaarloosde, c) ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen.

Uit de inlichtingenbrief op het vlak van ruimtelijke ordening en het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Kapellen zoals hoger gezegd aan ondergetekende notaris blijkt geen inventarisatie, nochtans blijkt uit het e-voorkooploket dat een voorkooprecht naar aanleiding van leegstandinventarisatie op deze overdracht van toepassing is.

Bij een volgend schrijven de dato 30 juli 2021 deelde gemeente Kapellen aan ondergetekende notaris mee dat voormeld onroerend goed toch op de leegstandsinventaris is opgenomen.

Verder deelde de gemeente bij schrijven de dato 12 augustus 2021 mee hetgeen volgt: *“In dit dossier betreft het geen nieuwbouw, maar een verbouwing van een bestaande woning. Zulke woningen kunnen geïnventariseerd worden, wat hier ook gebeurde. ...”*

Een vrijstelling van de heffing die volgt uit de opname op de inventarislijst kan gevraagd worden door de nieuwe eigenaar die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is (enkel het kalenderjaar volgend op het verkrijgen van dit zakelijk recht) en indien de nieuwe eigenaars een nieuwe omgevingsvergunning aanvragen voor verbouwwerken ook dan kunnen zij een aanvraag tot vrijstelling indienen bij de financiële dienst.

*** Bodemdecreet**

1. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, voorschreven onroerend goed geen risicogrand is of was en dat er bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en vastgelegd in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage 1 VLAREM I-kolom 8.

2. Bij hogervermelde brief van de gemeente Kapellen gericht aan de verkoophoudende notaris werden **geen** Vlaremvvergunningen, noch Vlarebo- of Vlarebobo-inrichtingen meegedeeld. Hoger gezegd schrijven van de gemeente Kapellen maakt tevens geen melding van potentieel historische bodemverontreiniging.

3. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 18 juni 2021 door OVAM conform het Bodemdecreet, luidt als volgt:

“...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 risicogrand is.

2.2 uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten...”

4. De koper zal bij de vaststelling van de definitieve toewijzing in het bezit worden gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

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

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

7. De betrokken partijen zullen op de zitdag(en) door ondergetekende notaris worden gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

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

*** Voorkooprechten**

Ondergetekende notaris verklaart dat voorschreven onroerend goed, overeenkomstig de opzoeken de dato 18 juni 2021 in het E-loket:

* geen perceel is dat bestemd is voor woningbouw gelegen in een door de minister als bijzonder erkend woonvernieuwingsgebied of als bijzonder erkend woningbouwgebied.

* niet onderhevig is noch aan een ander wettelijk of decretaal of conventioneel voorkooprecht noch aan een wederinkooprecht, BEHOUDENS het voorkooprecht van de Vlaamse Wooncode omwille van leegstand.

Bijgevolg is het voorkooprecht conform de Wooncode op de overdracht van voorschreven onroerend goed van toepassing.

*** Controle elektrische installatie**

De kopers zullen verder het nodige moeten doen tot installatie en regularisatie van de elektrische installatie en eveneens tot de verdere door de wet of andere instanties opgelegde controles terzake. De kosten van de mogelijke regularisatie van de

installatie zullen door de kopers dienen gedragen te worden, zonder enig verhaal tegen om het even wie.

* **Energieprestatiecertificaat**

Ondergetekende notaris stelt vast in de databank dat geen energieprestatiecertificaat bouw (hierna verder genoemd "EPB") werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed (behoudens het EPC nummer 20170423-0001954105-1 met betrekking tot voormeld onroerend goed doch betrekking hebbend op de toestand van het onroerend goed voor de renovatie.) Hij vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de kopers en de liefhebbers op de sanctie die hen kan worden opgelegd wegens miskennen van deze verplichting. Ondergetekende notaris zal na de toewijzing het Vlaams Energieagentschap op de hoogte stellen van het niet beschikbaar zijn van het energieprestatiecertificaat voor het bij deze akte verkochte goed, doch ondergetekende notaris zal tevens meedelen dat de renovatie van het onroerend goed nog niet werd voltooid.

Het EPB kadert in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen, met betrekking tot het energieprestatiecertificaat bij bouw en haar wijziging. Ondergetekende notaris heeft geen weet of het nodige werd gedaan ter aanstelling van een verslaggever voor het indienen van de startverklaring en de EPB-aangifte.

Zodra later bepaalde energiezuinige investeringen aan het onroerend goed gebeuren kan het aangewezen zijn een (nieuw) EPC-certificaat aan te vragen. De liefhebbers worden door ondergetekende notaris ten slotte gewezen op het feit dat een afgeleverd EPC-certificaat geen energieaudit van de wooneenheid inhoudt. Zij worden er tevens op gewezen dat een EPC-certificaat noodzakelijk zal zijn bij een (nieuwe) verhuring.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn 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.

De onroerende voorheffing is ten laste van de koper vanaf de eerste der maand volgend op de dag waarop het eigendomsrecht overgaat op de koper. De koper zal zijn aandeel ten behoeve van de bevoegde administratie moeten betalen aan ondergetekende notaris binnen de termijn bepaald om de prijs te betalen.

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

Sterkmaking

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

Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoping

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

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, 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, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt.

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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bidder of aan 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de

dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw

plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;
- de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken.

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 van het proces-verbaal van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de 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 vijfduizend (5.000,00) euro** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien (**10%**) procent van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) euro** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) 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 **vijfduizend (5.000,00) 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 tien (**10%**) procent van het weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend (5.000,00) 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 bij aanvang van de biedingen 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 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van ondergetekende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de 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 dezeieder 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. Iedereieder 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 eenieder 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 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 877 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de verkoop 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 procent (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 vijfendertig 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 honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend 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 tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend 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 driehonderdvijftigduizend 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfnegenentig 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 vijfeenzestig 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 vijftwintig 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) bedraagt de bijdrage tevens achttien komma dertig (18,30) procent.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

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

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

kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem 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 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 kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de 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 – 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. 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 aankoop prijs 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 koop prijs 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 herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsoverdracht 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 te 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 persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod 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.

Het heeft tot gevolg:

A) dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

B) dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bieder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.

C) dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.

D) dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste (en verschillende) bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.

- 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.