

Het jaar tweeduizend eenentwintig.

Op negenentwintig januari .

Ga ik, Meester **Jean Jacques LECLEF**, notaris met standplaats te Antwerpen,

\$

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

A). De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B). De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C). De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D). De volmacht(en), indien opgenomen.

A). BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Contactgegevens van het notariskantoor.

Notaris Jean Jacques Leclef

Eric Sasselaan 37

2020 Antwerpen

Tel. : +32(0)3/233.12.14.

e-mail : mh.gielen@notarisleclef.be

Beschrijving van het goed.

Stad Antwerpen, vierentwintigste afdeling / district Borgerhout 1.

In het appartementsgebouw genaamd "Residentie Ruusbroec" op en met grond en aanhorigheden te Antwerpen, district Borgerhout, Plantin en Moretuslei 333, ten kadaster gekend, volgens titel, wijk A, nummer 322/Q/8, met een oppervlakte van drieduizend driehonderd en twaalf vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter (3.312,78m²), thans ten kadaster gekend, wijk A, nummer 0322/P9P0000, met een oppervlakte van drieduizend driehonderddertien vierkante meter (3.313,00m²) :

1). Op de zevende verdieping, het appartement D7, omvattende :

a). in privaatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall met twee kasten, een eetplaats-living, een keuken, een w.c., een badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de Plantin Moretuslei.

b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Drieënvijftig/tienduizendsten (53/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen van het gebouw ;

Zevenenveertig/tienduizendsten (47/10.000sten) in de grond.

2). De kelder nummer 9, omvattende :

a). in privaatieve en uitsluitende eigendom.

De eigenlijke kelder ;

b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Eén/tienduizendste (1/10.000ste) in de gemeenschappelijk delen van het gebouw ;

Twee/tienduizendsten (2/10.000sten) in de grond.

Het geheel met **perceelsidentificatienummer A 0322P9P0091.**

Het geheel met een kadastraal inkomen van negenhonderdeenzeventig euro (971,00 €).

Statuutakte.

Zoals voorschreven eigendom beschreven wordt in de statuutakte verleden voor notaris Romain Coppin te Antwerpen, op éénentwintig oktober negentienhonderd negenenzeestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op éénentwintig november daarna, boek 5.369, nummer 1, gewijzigd ingevolge aktes verleden voor notaris Romain Coppin te Antwerpen :

a). op twee april negentienhonderd éénenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen, op vijf mei daarna, deel 5660, nummer 22 ;

b). op zesentwintig juli negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen, op zevenentwintig juli daarna, deel 5940, nummer 13.

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.

Oorsprong van eigendom.

§

Instelprijs.

De instelprijs bedraagt **honderd en vijfduizend euro (105.000,00 €)**.

Minimumbod.

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

Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 1 maart 2021 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 9 maart 2021 om 14.00 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 en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende

notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 11 maart 2021 om 14.30 uur.**

Bezoeken.

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

a). **elke zaterdag van 15.00 uur tot 17.00 uur.**

en dit **vanaf zaterdag 13 februari 2021 tot en met zaterdag 6 maart 2021.**

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

Publicatie.

a). Notarisblad voor Antwerpen ;

b). Immoweb ;

c). Zimmo.

Statuutakte.

Deze verkoop geschiedt onder de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in voormelde statuutakte en haar wijzigingen waarvan de koper een afschrift zal ontvangen.

Elke geïnteresseerde koper kan kennis nemen van de statuutakte en haar eventuele wijzigingen na eenvoudig verzoek aan het kantoor van ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef.

Hij zal zich dienen te gedragen naar alle rechten en verplichtingen erin bedongen, alsook elke regelmatig getroffen beslissing van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars na te leven.

Dienaangaande wordt er ook nog meegedeeld dat in elke akte van eigendomsrecht of genot, betrekking hebbende op het bij deze verkochte goed zal moeten vermeld worden dat de nieuwe rechthebbende verklaart volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van de statuutakte met reglement van mede-eigendom en dat hij gesubrogeerd wordt in al de rechten en verplichtingen die hieruit en uit de beslissingen getroffen door de respectieve algemene vergaderingen van de mede-eigenaars voortvloeien.

Eigendomsoverdracht.

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

Genot - Gebruik.

Het verkochte goed is op heden vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden

omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht.

Het verkochte goed is met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop bezwaard, noch wettelijk, noch conventioneel, **met uitzondering** van het voorkooprecht van de Vlaamse Codex Wonen.

Het voorkooprecht dient echter, overeenkomstig artikel 5.76 §2, 1°, niet aangeboden te worden aangezien de verkoop een woning betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.

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 bekende en niet-bekende, voortdurende en niet-voortdurende, heersende en lijdende rechten en erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn, vrij aan de koper de ene in zijn voordeel te doen gelden en uit te oefenen en zich van de anderen te bevrijden, doch het alles ten zijne bijzondere kost, last en gevaar en zonder enige tussenkomst, noch verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper zal zich op uitsluitend eigen gevaar, lasten en kosten moeten gedragen naar alle wetten, besluiten, verordeningen en bevelen van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigeningen, rooilijn, urbanisatie of

bouwvergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating en voor bezwarende voorwaarden enige klacht of vordering te kunnen doen gelden tegen de verkoper, notaris of gebeurlijke meetkundige of hun tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

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.

Syndicus-Gemene kosten.

De syndicus van het gebouw is Marcel Van Puyvelde, te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Joe Englischstraat 61/47.

Elke geïnteresseerde koper kan kennis nemen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus aan ondergetekende notaris op zes oktober tweeduizend twintig overeenkomstig artikel 577-11, paragraaf 1 en 2 na eenvoudig verzoek aan het kantoor van ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef.

De koper is ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden tot het betalen van de volgende kosten :

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

b). het bedrag van de oproepen tot kapitaalinzet die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht ;

c). het bedrag verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht ;

d). het bedrag van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Ondergetekende minuuthoudende notaris wijst erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privaatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten :

a). enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen ;

b). anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

Ondergetekende notaris informeert dat :

a). de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

b). de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

Stedenbouwkundige voorschriften.

Ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef, vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel door de stad Antwerpen de dato twee maart tweeduizend twintig, dat :

a). voorschreven goed gelegen is in een woongebied ;

b). voor voorschreven eigendom volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt :

b1). op 24/05/1965 voor het bouwen van garages, in aansluiting met de bouwtoelating C/64/267/B (tussen de Wilrijkstr. en de Vandenpeereboomstr.) (gemeentelijk dossiernummer 19653128) ;

b2). op 13/01/1969 voor het bouwen van een handels- en appartementscomplex met garages (tussen de Wilrijkstr. en de Vandenpeereboomstr.) (gemeentelijk dossiernummer 19693001) ;

b3). op 08/08/2001 voor het oprichten van 2 autobergplaatsen (gemeentelijk dossiernummer 20011369) ;

b4). op 12/10/1964 voor het bouwen van een servicestation (gemeentelijk dossiernummer 19643992) ;

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

d). dat voor het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO en/of

artikel 34 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten ;

e). voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is ;

f). dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een projectbesluit en/of voorkeurbesluit.

Ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef, verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin de vergunningsplichtige handelingen worden omschreven.

Elke geïnteresseerde koper kan kennis nemen van voormeld afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel na eenvoudig verzoek aan het kantoor van ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef of door middel van consultatie van deze documenten op www.biddit.be.

Woningkwaliteitsbewaking - Consultatie Register van Herstelvorderingen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris 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.

Bodemtoestand.

De verkoper heeft ondergetekende notaris verklaard dat :

a). in het verkochte privatieve gedeelte geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte privatieve gedeelte.

b). in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan voormeld privaatief gedeelte een risico-inrichting gevestigd was die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom.

Het bodemattest afgeleverd door de OVAM op dertien februari tweeduizend twintig bepaalt :

(...)

"2 Inhoud van het bodemattest.

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris.

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit.

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

2.2.1. Historische verontreiniging.

Volgens het bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.09.2006, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3. Documenten over de bodemkwaliteit.

2.3.1 Historische verontreiniging.

DATUM : 16.09.1999

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Residentie
Ruisbroek, Plantin & Moretuslei 331-335 te Borgerhout
(02682004/Evd/1043) + aanvullende verklaring dd 11.05.2000
+ Aanvulling dd. 13.04.2001

AUTEUR : Soresma NV

DATUM : 10.01.2002

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Residentie
Ruisbroek, Plantin & Moretuslei 333 te Borgerhout +
verklaring dd 04.09.2002

AUTEUR : Soresma NV

DATUM : 18.03.2003

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Residentie
Ruusbroec, Plantin & Moretuslei 333, 2140 Borgerhout
(121077012/Evd) + Verklaring dd. 30.09.2003

AUTEUR : Soresma NV

DATUM : 27.05.2004

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Residentie
Ruusbroec, Plantin & Moretuslei 331-333, 2140 Borgerhout
(122556010/Mdb)

AUTEUR : Soresma NV

DATUM : 08.09.2006

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Residentie
Ruusbroec, Plantin & Moretuslei 333, 2140 Antwerpen-
Borgerhout (125415008/Mdb)

AUTEUR : Soresma NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen.

1). Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest ;
2). Meer informatie over de gegevensstromen die door de
OVAM worden gebruikt, vindt U op
<http://www.ovam.be/disclaimer>.

3). De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan
haar verstrekte gegevens."

De verkoper heeft aan ondergetekende notaris verklaard
met betrekking tot het verkochte goed 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 gebruiksbeperking of tot andere
maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voorzover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en het aandeel van de schade van de verkoper zowel als zijn aandeel in de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Elke geïnteresseerde koper kan kennis nemen van voormeld bodemattest na eenvoudig verzoek aan het kantoor van ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef.

Stookolietank.

De syndicus verklaart dat voorschreven gebouw uitgerust is met een stookolietank.

Voor meer informatie hieromtrent kan u contact opnemen met voornoemde syndicus Marcel Van Puyvelde.

Postinterventiedossier.

Ondergetekende notaris verwijst naar de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het verkochte goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Ondergetekende notaris verklaart dat hij over geen enkele informatie beschikt over dit onderwerp.

Elektrische installaties.

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2 van Boek 1 van acht september tweeduizend negentien van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van twaalf december tweeduizend veertien werd door de vereniging zonder winstoogmerk J. Van Hemelen Keuringsorganisme, te Alsemberg vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek ontvangen van de verkoper na betaling van de prijs en de kosten.

De koper beschikt over een termijn van achttien maanden vanaf de definitieve toewijzing 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 behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend

organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. 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 die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Energiepresatatiecertificaat.

Op vier december tweeduizend veertien werd door de heer Guido Luyckx, erkenningscode EP10533, certificaatnummer 20141204-0001711779-1, berekend energieverbruik 112 kWh/m², een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt met betrekking tot het bij deze verkochte eigendom.

Het origineel van dit certificaat wordt door de verkoper aan de koper overhandigd na betaling van de prijs en de kosten.

Waterparagraaf.

Op basis van de gegevens verstrekt door de gemeente, een opzoeking op de site van "AGIV" is voorschreven eigendom :

- a). niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering ;
- b). niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering ;
- c). niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

Onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart dat er hem geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads-en dorpsgezichten werd betekend, noch een Koninklijk Besluit houdende de definitieve bescherming derzelfde, noch een onteigeningsbesluit.

Hij verklaart tevens dat hem geen voorstel tot rangschikking als landschap werd betekend, noch een besluit van de Vlaamse Executieve werd betekend tot de definitieve rangschikking als landschap.

Verder verklaart hij dat hem geen betekening werd gedaan dat voorschreven goed opgenomen is in een ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare archeologische monumenten en zones en dat hem evenmin een betekening werd gedaan dat het zou opgenomen zijn in een besluit van de Vlaamse Executieve tot definitieve bescherming van archeologische goederen.

Uit nazicht van de databank van beschermd onroerend erfgoed <https://beschermingen.onroenderfgoed.be/object/rearch>) blijkt dat het bij deze verkochte goed niet is opgenomen in de inventarissen van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het onroenderfgoeddecreet van twaalf juli tweeduizend dertien betreffende het

onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van vier april tweeduizend veertien.

Bijgevolg ontslaan partijen ons notaris uitdrukkelijk in dit verband nog andere opzoekingen te doen.

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.

Na ingelicht te zijn over de Pandwet de dato elf juli tweeduizend dertien verklaart de verkoper dat :

a). er zich in of op voorschreven eigendom geen roerende goederen bevinden die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud ;

b). in voorschreven eigendom geen goederen werden geïncorporeerd die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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.

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.

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 ingeval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende

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

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 storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

a). door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

b). instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

c). zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

d). instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

e). bereikbaar is voor de notaris.

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

a). 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;

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

Het sluiten van de biedingen.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing.

Artikel 14.

Indien een door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van toewijzing, met als minimum tweeduizend vijfhonderd euro (2.500,00 €).

De bieder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro (2.500,00 €) indien de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

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

Uitdrijving.

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

toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler.

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

Sterkmaking.

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

Aanwijzing van lastgever.

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

Borg.

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

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

Kosten (Vlaams Gewest).

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

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op een half percent (0,5 %) van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

1). Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

2). Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

3). Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

4). Vijftien komma vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

5). Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

6). Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

7). Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

8). Dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

9). Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);

- 10). Twaalf komma vijftientachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijftientigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- 11). Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- 12). Twaalf komma vijftientwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- 13). Twaalf komma vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftientigduizend euro (€ 225.000,00);
- 14). Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftientigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- 15). Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- 16). Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- 17). Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftientigduizend euro (€ 325.000,00);
- 18). Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijftientigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- 19). Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- 20). Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftientigduizend euro (€ 425.000,00);
- 21). Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijftientigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- 22). Tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- 23). Tien komma vijftientachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- 24). Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

25). Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

26). 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);

27). 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);

28). Tien komma vijftientwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

29). Tien komma twintig procent (10,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) 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:

a). indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

b). 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:

a). hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

b). hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

c). 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:

a). 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.

b). Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag 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.

c). 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.

d). 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.

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, 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:

a). 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;

b). uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

c). 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;

d). alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

e). alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing.

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

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

C). DE DEFINITIES.

a). De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

b). 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.

c). De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

d). 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.

e). 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.

f). De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

g). 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).

h). De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

i). 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;

j). 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.

k). De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

l). 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.

m). 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.

n). 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.

o). 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

p). De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

r). De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

IDENTITEITSBEWIJS - TOELICHTING - TEGENSTRIJDIGHEID VAN BELANGEN.

De ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt :

a). de identiteit van partijen te hebben gecontroleerd aan de hand van bovenvermelde identiteitsbewijzen ;

b). op zicht der officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van partijen, zoals hiervoren vermeld.

De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij verklaren de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

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

RECHT OP GESCHRIFT.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als ten hoofde vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting tekenden de comparanten samen met ons, notaris.