

**HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG
OP VIJF JULI**

Te 2845 Niel, Kerkhofstraat, 12

Ga ik, **Thomas GOOSSENS**, notaris met standplaats te Niel, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be, van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van de verkoper

B. Bijzondere verkoopvoorwaarden

De verkoper verkoopt het nagemelde eigendommen onder de voorwaarden en volgens de procedure, opgenomen in deze akte:

BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOMMEN
GEMEENTE SCHELLE

KAVEL 1

1) Een **perceel bouwgrond**, aan de nieuw te ontwerpen straat, gekend als **LOT 3**, volgens titel ten kadaster bekend Frans Cretenlaan wijk B deel van nummer 137P, vervolgens gekend als deel van nummer 136L2 P0000 en thans wijk B nummer 136 N 2 P0000 met een oppervlakte volgens nameld opmetingsplan en kadaster van honderd zestig vierkante meter (160m²)

2) **één/achtste (1/8ste) onverdeelde eigendom** in de gemeenschappelijke fietsenberging, gekend als Lot 10 in nagemelde verkavelingsakte, volgens titel ten kadaster gekend sectie B deel van nummer 137P, vervolgens gekend als deel van 136L2 P0000 met een oppervlakte volgens nagemeld opmetingplan van drieënzestig vierkante meter (63m²) en thans gekend op het kadaster wijk B 136 X 2 P0000, met een oppervlakte van drieënzestig vierkante meter (63m²) hieraan verbonden het exclusief gebruiksrecht en genotsrecht van lot 10 van het verdeelplan van gezegde fietsenberging en overeenkomstig de voorwaarden en gebruiksrechten opgenomen in nagemelde verkavelingsakte.

KAVEL 2

1) Een **perceel bouwgrond**, aan de nieuw te ontwerpen straat, gekend als **LOT 5**, volgens titel ten kadaster bekend Frans Cretenlaan wijk B deel van nummer 137P P0000, vervolgens gekend als deel van nummer 136L2 P0000 en thans wijk B nummer 136 R 2 P0000 met een oppervlakte volgens nameld opmetingsplan en kadaster van honderd achtenzestig vierkante meter (168m²)

2) **één/achtste (1/8ste) onverdeelde eigendom** in de gemeenschappelijke fietsenberging, gekend als Lot 10 in nagemelde verkavelingsakte, volgens titel ten kadaster gekend sectie B deel van nummer 137P, vervolgens gekend als deel van 136L2 P0000 met een oppervlakte volgens nagemeld opmetingplan van drieënzestig vierkante meter (63m²) en thans gekend wijk B 136 X 2 P0000, met een oppervlakte van drieënzestig vierkante meter (63m²) hieraan verbonden het exclusief gebruiksrecht en genotsrecht van lot 10 van het verdeelplan van gezegde fietsenberging en overeenkomstig de voorwaarden en gebruiksrechten opgenomen in nagemelde verkavelingsakte.

Opmeting voor beide percelen

Zoals voorschreven percelen gekend zijn respectievelijk als LOTEN 3 en 5 en voorschreven gemeenschappelijke fietsenberging, gekend als LOT 10 in de hierna uitvoerig omschreven verkaveling, en afgebeeld staan op het opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Ivan Van den Bergh, landmeter optredend namens Igean Dienstverlening, op datum van 19 oktober 2020, dat werd gevoegd aan nagemelde verkavelingsakte.

EIGENDOMSOORSPRONG

Igean Dienstverlening was er onder grotere oppervlakte eigenaar van voormelde loten:

- Deels, voor wat betreft de percelen oorspronkelijk genummerd 136A2 P0000, 137 E P0000, 137 K P0000, 137 P P0000 en 137 S P0000, vervolgens gekend deel van 136L2 P0000 om deze

te hebben aangekocht van de Gemeente SCHELLE ingevolge akte verleden voor de burgemeester Rob Mennes, te Schelle op 29 juni 2016, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op Antwerpen op 6 juli daarna, onder nummer 59-T-06/07/2016-13.399.

- deels, voor wat betreft de percelen oorspronkelijk genummerd 136 Y P0000, 136 Z P0000 en 137 N P0000, vervolgens gekend als deel van 136L2 P0000 om deze te hebben aangekocht van de Gemeente SCHELLE ingevolge akte verleden voor de burgemeester Rob Mennes, te Schelle op 12 september 2018, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 9 januari 2019 onder referte 59-T-09/01/2019-00433.

De gemeente Schelle was eigenaar van voormelde goederen om ze gekocht te hebben van de heer VAN DEYCK Marcel Ludovicus en zijn echtgenote mevrouw VAN DEYCK Lisette Hortentia, samen te 2627 Schelle ingevolge akte verleden voor notaris Isabel Claessens te Hemiksem en notaris Philip Demeter te Antwerpen-Berendrecht op 29 december 2015, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 12 januari 2016 onder referte 59-T-12/01/2016-00442.

Oorspronkelijk hoorde voormelde goederen toe aan de heer VAN DEYCK Petrus Frans en zijn echtgenote mevrouw VAN LINDEN Philomena Cornelia, om het verkregen te hebben in openbare verkoop gehouden ten verzoek van de heer Robert Marie Joseph Barbe Ghislain VAN DE WERVE, destijds te Berchem, ingevolge proces-verbaal van eindelijke toewijs opgemaakt door notaris Alphonse Cols destijds te Antwerpen op 12 oktober 1928; overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 05 december 1928, deel 2127 nummer 35.

De echtgenoten VAN DEYCK-VAN LINDEN waren gehuwd onder het stelsel van algemene gemeenschap van goederen, ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract opgemaakt voor notaris Albert Van Reeth, destijds te Hemiksem op 17 oktober 1929.

De heer VAN DEYCK Petrus Frans, voornoemd is testamentloos overleden te Schelle op 23 maart 1974, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn zoon de heer VAN DEYCK Marcel onder voorbehoud van één vierde in volle eigendom en één vierde in vruchtgebruik toekomende aan zijn echtgenote mevrouw VAN LINDEN Philomena Gabriella, ingevolge de gift van het grootst beschikbaar deel vervat in het voormeld huwelijkscontract.

Bij akte afstand-deling, verleden voor notaris Paul Hellemans, destijds te Hemiksem op 28 oktober 1975, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 07 november daarna boek 6384 nummer 28 heeft mevrouw VAN LINDEN Philomena, voornoemd, een deel het perceel sectie B nummer 137/i, voor een oppervlakte van duizend honderd tweeënveertig vierkante meter vijftig vierkante decimeter afgestaan aan haar zoon de heer VAN DEYCK Marcel Ludovicus, voornoemd.

Mevrouw VAN LINDEN Philomena, voornoemd, is testamentloos overleden te Schelle op 24 augustus 1997, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam, haar zoon de heer VAN DEYCK Marcel, voornoemd.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, samen met 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.

Instelprijs

De instelprijs voor deze online verkoop bedraagt voor **ELK LOT** afzonderlijk drieëntachtigduizend euro (€ 83.000,00)

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.

Opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering

Het is niet mogelijk om te bieden en te kopen onder de opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 27 september 2021 om 15.00u

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 5 oktober 2021 om 15.00u, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van mij, notaris, en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden op het kantoor van mij, notaris op, hetzij op 7 oktober 2021 om 17.00u hetzij op 8 oktober om 9.00u.

Indien het goed wordt aangekocht door meerdere personen, moeten alle kopers gelijktijdig aanwezig zijn op het kantoor van mij, notaris.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden zonder bijzondere afspraak. Ik, notaris, houd mij het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Verkoop voor vrij en onbelast

De verkopers verklaren voorschreven eigendom te verkopen, af te staan en over te dragen, onder de waarborg als naar recht, en voor vrij, zuiver, en niet belast met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.

Bij een zuiverende verkoop gebeurt deze met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

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

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Eigendomsoverdracht

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

Staat van het goed – Gebreken – Vordering tot vrijwaring

Het eigendom wordt verkocht en overgedragen in de staat waarin het eigendom zich bevindt op de dag van de toewijzing.

Het eigendom wordt verkocht met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken en de kopers zullen nooit enige klacht of vordering kunnen doen gelden betreffende de staat van de gebouwen, aard van de grond of de ondergrond, materialen die zich daarin zouden kunnen bevinden, onjuistheid in maat of oppervlakte al bedroeg dit één/twintigste of meer, tegen de verkopers, die dus niet tot vrijwaring zullen gehouden zijn voor de verborgen gebreken waarvan zij zelf geen kennis hadden, noch voor de zichtbare gebreken, of voor de door hen gekende verborgen gebreken waarvan zij de kopers op de hoogte hebben gebracht.

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

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 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien. De koper al wel alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten dienen te dragen, voor zover de betaling hiervan wordt geëist vanaf de akte houdende definitieve toewijzing.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. Ik, notaris, informeer partijen dat ik de verplichting heb het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat ik in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, aangezien het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

Erfdienstbaarheden - Gemeenschappen

Het wordt ook verkocht met al de zicht- en onzichtbare, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende, bekende en onbekende erfdienstbaarheden, en met alle gemeenschappen waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn, vrij aan de kopers de éne uit te oefenen en zich bij de andere te verzetten, doch het alles ten hunne bijzondere kost, last en gevaar en zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de verkopers.

De verkopers stellen de kopers in kennis van de

a) volgende **bepalingen bedongen bij voormelde verkavelingsakte** verleden voor ondergetekende minuuthoudende notaris op 11 december 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 23 december nadien onder referte 59-T-23/12/2020-24514 en die de kopers dienen te eerbiedigen en aan hun rechtsopvolgers op te leggen.

1) “In het bijzonder werd er in de verkavelingsakte uitdrukkelijke volgende bepalingen opgenomen:

...

D. BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR LOTEN 2 TOT EN MET 9

Artikel 1 – Aankoop perceel tuingrond van toepassing op loten 2 t.e.m. 9

Indien kopers van een lot overgaan tot de aankoop van een perceel landbouwgrond mag de koper dit slechts aanwenden voor het gebruik als (moes)tuin. Het oprichten van constructies op het perceel is niet toegelaten. Het perceel landbouwgrond kan worden afgesloten met een open afsluiting van maximaal 1,2 meter hoog.

Artikel 2 – Mede-eigendom fietsenberging – van toepassing op loten 2 t.e.m. 9

De koper van een lot is voor 1/8ste mede-eigenaar van de gemeenschappelijke fietsenberging, hiervoor beschreven onder LOT 10 waar uitsluitend fietsen gestald mogen worden volgens de door IGEAN aan de kopers opgelegde instructies en voorwaarden conform het verdeelplan dat aan deze akte wordt gehecht, na “ne varietur” te zijn getekend door de comparant en mij notaris, waarbij elke mede-eigenaar het exclusief gebruiksrecht krijgt van het met zijn lot corresponderende lot in de fietsenberging. De gemeenschappelijke gang moet te allen tijde vrij worden gehouden. Deze afspraken zullen hiervoor ten titel van erfdienstbaarheid blijven gelden en moeten gerespecteerd worden door alle toekomstige eigenaars en rechtsopvolgers. Het is uitdrukkelijk verboden deze ruimte te gebruiken voor opslag van andere materialen of te gebruiken voor andere doeleinden. Onderhoud en herstellingen van deze ruimte is voor rekening van elke mede-eigenaar voor 1/8ste.”

2) Bij beslissing van de Raad van Bestuur van de verkopende partij van 13 januari 2021,

gelden volgende bijzondere voorwaarden voor de verkoop van huidige loten.

“Voorafgaand artikel

Deze bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de loten 3 en 5 zoals opgenomen in de verkaveling Frans Cretenlaan 50-60. Onderstaande tekst vervangt de bijzondere verkoopvoorwaarden goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 18 december 2019 die van toepassing waren op loten 3 en 5. De bijzondere verkoopvoorwaarden op de overige loten blijven onverminderd van toepassing.

Artikel 1

De vermelde verkaveling wordt gerealiseerd om de woningbouw voor hoofdverblijven te bevorderen. Daarom wordt er uitdrukkelijk bepaald en dit ten titel van erfdiensbaarheid, dat ieder perceel grond van voormelde verkaveling zowel ten voordele als ten laste van de andere percelen deel uitmakende van dezelfde verkaveling, zal bevoordeeld en bezwaard blijven met de volgende erfdiensbaarheden:

a. Op bedoelde gronden zal geen inrichting mogen gebouwd, ingericht of opgericht worden, die hinderlijk is voor de omgeving.

Zo worden niet toegelaten inrichtingen met een hinderlijk karakter, alle inrichtingen die een abnormale toename van de verkeerslast veroorzaken en alle inrichtingen die qua uitzicht en functie afbreuk doen aan de opvatting en de geest van de verkaveling voor definitieve verblijven, zoals stapelhuizen, achterhuizen, tijdelijke bergplaatsen, weekendhuizen, kampeerinrichtingen of reclameborden.

b. Het is de bewoners niet toegelaten schroot, afbraak, autowrakken, of dergelijke, ook al is er wettelijk geen vergunning vereist, op hun perceel op te slaan. Voor zover de kopers in gebreke mochten blijven, zal de gemeente deze zaken laten verwijderen op kosten van de kopers.

Bijzondere verkoopvoorwaarden Verkaveling Frans Cretenlaan 50-60 Tekstversie zoals goedgekeurd op de raad van bestuur van IGEAN op 13.01.2021

De percelen dienen in afwachting van de oprichting van definitieve constructies zuiver gemaakt, onderhouden en gevrijwaard van onkruid en opgeschoten gras.

De eigenaars dienen zich eveneens te onthouden er tijdelijke, zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen of op te richten op straffe van een sanctie van 50 EUR per dag vanaf de overtreding tot op de dag van het ophouden, te betalen aan de verkoper, zonder ingebrekestelling en onverminderd alle rechten van koopverbreking lastens de overtreders-eigenaars.

c. Het is de kopers verboden alle elektrische machines, die de elektriciteitsvoorziening van de verkaveling in het gedrang kunnen brengen, te installeren.

Artikel 2 - Bouwverplichting

De kopers zijn gehouden binnen de 7 jaar na het verlijden van de aankoopakte, op de aangekochte gronden een aanvang te maken met de bouw van een woning. Afwijkingen van dit artikel kunnen alleen na het indienen van een met redenen voorzien verzoekschrift en na grondig onderzoek ten uitzonderlijke titel toegestaan worden door de verkoper.

Artikel 3 - Verbod handelsverrichtingen

a. Onverminderd wat voorzien is in artikel 1a., en behoudens wat voorzien is op het verkavelingsplan ontzeggen de kopers van bedoelde gronden zich het recht voor zichzelf en voor hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welke titel ook, op de verworven grond, een handel uit te baten of te laten uitbaten, waarvoor een uitstalraam ingericht wordt.

b. Enkel in de daartoe in de verkavelingsvergunning voorziene zone en conform de stedenbouwkundige voorschriften kunnen handelszaken worden opgericht.

Artikel 4 - Bouwvoorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften en het bijhorend verkavelingsplan dienen strikt nageleefd te worden. De kopers worden geacht er kennis van te hebben genomen, minstens door

het onderschrijven van deze verkoopvoorwaarden. Zij zullen geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaars ingeval de bevoegde overheden de gezegde stedenbouwkundige voorschriften later nog zouden wijzigen.

Artikel 5 - Sancties

Ingeval van inbreuk of niet uitvoeren van één of andere clause van voorgaande artikelen, zullen de kopers gehouden zijn onmiddellijk als schadevergoeding te betalen, aan de verkoper, per jaar een som van 10 % van de in de koopakte bepaalde verkoopprijs, te rekenen vanaf de vaststelling van de overtreding tot de dag waarop de overtreding is hersteld, en dit onverminderd het recht voor de verkoper en de andere eigenaars, de naleving van de bestaande erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

Onderhavig schadebeding heeft tot doel de potentiële schade te vergoeden die het redelijkerwijze te verwachten gevolg is van de wanprestatie van de kopers.

Artikel 6 – Afsluitingen

De kopers zullen de verkoper niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten van de afsluiting, die zij oprichten tussen de door hen aangekochte goederen en eigendommen, die aan de verkoper nog toebehoren.

Zij zullen de waarde van de helft van de afsluiting langs de kant van de overblijvende eigendom van de verkoper slechts van deze laatste mogen eisen ingeval deze daarvan gebruik maakt.

Artikel 7 - Verkavelingswijzigingen

De kopers gaan ermee akkoord gaan, dat de verkoper te allen tijde mag overgaan tot het aanbrengen van een verkavelingswijziging voor de percelen, die op gelijk welk ogenblik aan de verkoper zullen toebehoren. Bijzondere verkoopvoorwaarden Verkaveling Frans Cretenlaan 50-60 Tekstversie zoals goedgekeurd op de raad van bestuur van IGEAN op 13.01.2021

Voor zover als het nodig verlenen zij hiertoe de nodige volmachten.

De kopers zullen zonder schriftelijke instemming van de verkoper het door hen aangekochte lot niet in kleinere delen mogen verkavelen of verkopen.

Artikel 8 - Infrastructuur

De verkoper bevestigt dat in de verkaveling de volgende nutsvoorzieningen aanwezig zijn: Openbare verlichting (ondergronds gevoed), telefoon, gasleiding, elektriciteit (ondergronds), waterleiding en Tv-distributie.

Artikel 9 - Verplichte aansluitingen

Aansluiting op het rioleringsnet, elektriciteit, gasleiding en waterleiding is verplicht.

Artikel 10

De koper koopt de grond in de staat waarin hij zich bevindt.

Artikel 11 - Duurzaamheid

De kopers worden uitdrukkelijk gewezen op de principes van duurzaam bouwen en rationeel energiegebruik die in de stedenbouwkundige voorschriften werden verwerkt.

Artikel 12 – Mede-eigendom fietsenberging

De koper van een lot is voor 1/8ste mede-eigenaar van een gemeenschappelijke fietsenberging waar uitsluitend fietsen gestald mogen worden. Het is uitdrukkelijk verboden deze ruimte te gebruiken voor opslag van andere materialen of te gebruiken voor andere doeleinden. Onderhoud en herstellingen van deze ruimte is voor rekening van elke mede-eigenaar voor 1/8ste .”

Kopers worden volledig in de plaats gesteld van de verkopers aangaande alle rechten en erfdienstbaarheden.

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.

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 verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper pro rata temporis gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentreding. 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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkopers verklaren dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een conventioneel of wettelijk voorkeurrecht of voorkeurrecht.

Overeenkomstig het harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007 inzake de Vlaamse decretale voorkeurrechten werd op 9 februari 2021 het informatiedossier met betrekking tot voorschreven onroerend goed opgevraagd. Hieruit blijkt dat **geen voorkeurrecht** op het goed van toepassing is.

Bodemtoestand

De OVAM leverde met betrekking tot voormelde goederen, voorwerp van deze verkoop, op 11 februari 2021 voor percelen 136 R2 P0000 en 136 N2 P0000 en op 15 februari 2021 voor perceel 136 X2 P0000, een bodemattest af, waarvan de inhoud telkens luidt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Extra informatie

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 21.10.2015.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 21.10.2015

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Van Deyck, Frans Cretenlaan 50-60 te Schelle + aanvulling d.d.

17.11.2015

AUTEUR: Talboom milieu (Promek nv)

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het decreet.

Ik, notaris, wijs alle partijen op de bepalingen van dit decreet, onder meer betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin opgenomen aansprakelijkheidsregeling terzake, alsook op de procedure die moet worden gevolgd alvorens over te gaan tot overdracht van een grond waarop een dergelijke inrichting gevestigd is of was of een dergelijke activiteit wordt of werd uitgeoefend en op de gevolgen van het niet naleven van deze procedure.

De verkoper verklaart 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

Specifieke milieu-info

Uit de brief van de gemeente Schelle de dato 2 december 2020 blijkt dat voor zover bekend er met betrekking tot het geheel, kadastraal gekend onder nummer 136L2P0000 geen milieuvergunning(en) werd(en) afgeleverd en geen milieumelding(en) werd(en) ontvangen.

Stedenbouwkundige voorschriften

De Gemeente Schelle beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op het oorspronkelijk perceel 136L2 P0000 de dato 2 december 2020:

1° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van

- vergunning van 10 februari 1981 gekend onder nummer 11038_2001_1502 – gemeentelijk dossiernummer 81/02 voor nieuwbouw eengezinswoning.
- vergunning van 22 september 1987 gekend onder nummer 11038_2001_1230 en gemeentelijk dossiernummer 87/22 voor nieuwbouw bijgebouw
- vergunning van 6 mei 1991 gekend onder nummer 11038_2001_1016 en gemeentelijk dossiernummer 91/24 voor nieuwbouw eengezinswoning
- aanvraag nieuwbouw meergezinswoning van 19 november 2018 gekend onder nummer 11038_2018_4729 en gemeentelijk dossiernummer 20183.
- voorwaardelijke vergunning voor het realiseren van een bufferbekken en aanleggen van voet-

en fietspad tussen de Breugelstraat en de nieuwe verkaveling in Frans Cretenlaan- gekend onder gemeentelijk dossiernummer 202040.

- aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning van 8 september 2020 gekend onder dossiernummer 202082 en digitaal ingediend op 12 november 2020 – dossiernummer 2020104, beide ingediend door de eigenaar van lot 9.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed aangeduid wordt door ligging binnen het gewestplan Antwerpen (goedgekeurd via Koninklijk Besluit de dato 3 oktober 1979) in een zone met bestemming deels woongebied deels land-schappelijk waardevol agrarisch gebied;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het on-roerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (*zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel*) van de VCRO, of dat er procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan of ingevolge artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het goed een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd op 30 juli 2018 mits voorwaarden – gekend onder gemeentelijk dossiernum-mer 10181, bijgestelde voor loten 1 en 2 op 7 september 2020 – gekend onder gemeentelijk dossiernummer 20202.

De kopers hebben inzake gekregen van akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en van de wijzigingsbepalingen opgemaakt bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 11 decem-ber 2020, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3 op 23 december nadien onder referte 59-T-23/12/2020-24514.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een project-besluit.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “*watergevoelig open ruim-tegebied*” conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het stedenbouwkundig uittreksel, samen met de informatiebrief van de gemeente Schelle van 2 december 2020, ligt tot aan het einde van de biedingsperiode ter inzage op het kantoor van mij, notaris en zal bij het definitief worden van de verkoop aan de koper worden overhandigd. Partijen worden gewezen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de handelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkun-dige handelingen moet worden aangevraagd.

In bepaalde gevallen wordt deze vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Partijen worden erop gewezen dat de voormelde verklaringen de huidige stedenbouwkundige toestand, zoals gekend door de verkoper en de bevoegde overheid weergeven, maar geen enkele garantie inhouden naar de toekomst toe. Mocht het eigendom in de toekomst getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of geweigerde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige hande-lingen, dan zal de koper, of zijn rechtsopvolger, deze moeten naleven of zich hiervoor moeten wenden tot de bevoegde overheid, zonder verhaal tegen de verkoper.

Onroerend erfgoed

Het onroerenderfgoeddecreet vormt het kader voor de bescherming van onroerend erfgoed in het Vlaamse Gewest.

Ik, notaris, heb via de website <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/> onderzocht of het goed valt onder een inventaris- of beschermingsmaatregel. Uit deze opzoeking blijkt dat het goed **niet is opgenomen** op enige inventarislijst van het onroerend erfgoed, noch beschermd is als onroerend erfgoed.

Dit wordt door de verkoper bevestigd. De verkoper verklaart bovendien geen kennis te hebben van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op enige inventaris te plaatsen of het te beschermen als onroerend erfgoed.

Waterparagraaf

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een risicozone overstroming zoals bedoeld in de wet van 4 april 2014, betreffende de verzekeringen, waarover de koper zijn verzekeraar dient in te lichten. Dit gegeven zou immers tot gevolg kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor dit eigendom betaald dient te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen.

Overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals ingevoerd ingevolge artikel 10 van het decreet van 19 juli 2013, verklaar ik, notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het 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 zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

Opeisingsrecht van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat voor het goed geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134 bis van de gemeentewet.

Stookolietank

Verkopers verklaren dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Postinterventiedossier

Op vraag van mij, notaris, of er voor eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers ontkennend en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed geen wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, zodat er naar aanleiding van deze openbare verkoop geen proces-verbaal van onderzoek of proces-verbaal van controleonderzoek dient voorgelegd te worden.

Energieprestatiecertificaat

De verkopers verklaren dat het voorschreven onroerend goed geen wooneenheid is in de zin van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid, zodat er geen energieprestatiecertificaat moet worden voorgelegd naar aanleiding van deze openbare verkoop.

KLIM: Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Op 9 februari 2021 werd door notarissen Ludo Lamot & Thomas Goossens, te Niel, een opzoeking gedaan op de KLIM-website (www.klim-cicc.be).

Uit deze opzoeking blijkt dat er geen KLIM-beheerders betrokken zijn.

Bosdecreet

De verkopers verklaren dat het Bosdecreet niet van toepassing is op het goed.

C. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bid-dit.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 bid-dit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgeachtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- 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.bid-dit.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 bid-dit.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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod. Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, 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. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 bid-dit.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 ingetreding 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 onweerslegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor 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 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.

Naast nagemelde kosten dient er voor elk lot een aandeel in de kosten van de verkavelingsakte betaald te worden van vijfhonderdtweeëndertig euro (€ 532,00) inclusief BTW.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien

werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma 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 vijftachtig 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 vijftentwintig 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 driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijftachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€

600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

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

- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

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

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

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, 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 hem toe 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 prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt 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 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 herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

D. De definities

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

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer doen partijen keuze van woonst in hun zetel.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ik, notaris, bevestig dat de identiteit van de comparanten mij werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, werd de juistheid van de identiteitsgegevens geverifieerd aan de hand van het rijksregister.

SLOTVERKLARINGEN

De comparanten bevestigen dat ik, notaris, minuuthouder hen naar behoren heb ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heb verstrekt.

De comparanten erkennen dat ze door mij, notaris, gewezen werden 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.

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

WAARVAN AKTE IN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden op de datum en de plaats zoals vermeld in de aanhef van deze akte.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing zoals hoger vastgesteld bij aanvang van deze akte, heeft comparant deze akte samen met mij, notaris, getekend.