

## Lastenkohier

Het jaar tweeduizend vierentwintig

Op elf april

Ben ik **Rebecca LOONTIENS**, notaris te Antwerpen (vijfde kanton), overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden voor de online verkoop op [bidbit.be](http://bidbit.be) van het hierna beschreven onroerend goed: op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna genoemd "verzoeker";

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**

#### **1. Contactgegevens van het notariskantoor**

**Notaris Rebecca Loontiens, met standplaats te 2050 Antwerpen (Linkeroever), kantoorhoudende te 2050 Antwerpen (Linkeroever), Blancefloerlaan 101, telefoonnummer 03/210.91.70, fax 03/210.91.78, rebecca.loontiens@belnot.be, dossierbeheerder: Filip De Keersmaecker**

#### **BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM.**

##### **STAD ANTWERPEN (zesde afdeling)**

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2018 Antwerpen, Consciencestraat 15/17**, ten kadaster gekend sectie F, volgens titel nummer 1242/M/4 en thans nummer 1242M4P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zeshonderd vijftientig vierkante meter:

##### **1) het appartement op de derde verdieping met kelder nummer 3, omvattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken met terras, eetkamer, gang met wandkasten, twee slaapkamers met terras, twee badkamers, twee W.C.'s en de kelder nummer 3 onder de gebouwen

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

-tweehonderd en tien/duizendsten, onafscheidbaar verbonden aan het appartement, in de gemene delen van het gebouw;

-honderdvierentachtig/duizendsten, onafscheidbaar verbonden aan het appartement, in de grond van het eigendom

##### **2) de garage nummer 5, omvattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage nummer 5

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

-één/zesde, onafscheidbaar verbonden aan de garage, in de gemene delen van het garagegebouw;

-veertien/duizendsten, onafscheidbaar verbonden aan de garage, in de grond van het eigendom

##### **Het appartement en garage samen met individueel partitienummer 1242M4P0005.**

Kadastraal inkomen: duizend driehonderd en acht euro.

##### **3) één onverdeeld vijfde deel van de garage nummer 4, omvattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage nummer 4

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- één/zesde, onafscheidbaar verbonden aan de garage, in de gemene delen van het garagegebouw;
- veertien/duizendsten, onafscheidbaar verbonden aan de garage, in de grond van het eigendom

**Met individueel partitienummer 1242M4P0007**

**4) één onverdeeld vijfde deel van de consciergewoning** met tweeënveertig/duizendsten van de grond, er onafscheidbaar aan verbonden.

**Met individueel partitienummer 1242M4P0002.**

Zoals beschreven in de statuten van het gebouw verleden voor notaris Joseph Meert te Antwerpen op 20 mei 1965, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 juni daarna, deel 3985 nummer 36, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Joseph Meert te Antwerpen, houder der minuut, en notaris Eric Deckers te Antwerpen op 15 oktober 1985, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 21 november daarna, deel 6234 nummer 16.

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

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

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

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**



[REDACTED]

De verwervers zullen met deze eigendomsaanhaling genoeg moeten nemen en zullen geen andere titels kunnen eisen dan een afschrift dezer.

**HYPOTHECAIRE TOESTAND**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving

[REDACTED]

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **driehonderd duizend euro (300.000,00 €)**.

**Minimumbod**

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

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 22 mei 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 30 mei 2024 om 14 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 PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, mits 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 **dinsdag 4 juni 2024 om 14 uur**.

**Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke **zaterdag van 10 tot 12 uur**, en elke **woensdag van 14 tot 16 uur**, en dit vanaf zaterdag 27 april 2024 tot en met zaterdag 25 mei 2024.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de

bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Genot – Gebruik**

Het te koop aangeboden goed is vrij van alle huur- en pachtovereenkomsten;

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 ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Op het verkochte zijn geen voorkooprechten en of voorkeurrechten van toepassing.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

### **Staat van het goed – Gebreken**

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

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

### **Grenzen – Oppervlakte**

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

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

### **Gemeenheden**

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

### **Erdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden: dienaangaande wordt verwezen naar voormelde statuten van het gebouw verleden voor notaris Joseph Meert te Antwerpen op 20 mei 1965 en de wijzigende statuten verleden bij akte voor notaris Joseph Meert te Antwerpen op 15 oktober 1985.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van hetgeen hierboven is bepaald.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde

bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Mede-eigendom**

Deze verkoop heeft plaats onder de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in het statuut van medeëigendom.

De kopers worden gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen spruitende uit voormeld statuut alsmede uit de geldig genomen beslissingen door de algemene vergadering der eigenaars.

De kopers hebben de gelegenheid kennis te nemen van voormeld statuut door raadpleging ervan op mijn kantoor. De kopers zullen bijdragen in de gewone gemeenschappelijke kosten van het gebouw en de bewoning vanaf de ingenottreding, of indien zij prijs en/of kosten laattijdig betaalden vanaf de uiterste termijn daarvoor voorzien.

De vereniging van de medeëigenaars zal de verkopers het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op het werkkapitaal terugbetalen voor de periode ingegaan na het ogenblik van ingenottreding. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Het reservekapitaal, bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven, wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft eigendom van de vereniging van de medeëigenaars.

Overeenkomstig artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de notaris een schrijven gericht tot de syndicus van het gebouw op 18 oktober 2023.

De syndicus, de heer Azryel Tesler heeft geantwoord. Het antwoord van de syndicus ligt ter inzage bij de notaris en wordt gepubliceerd op Biddit.be

Voor zover er in deze niet van wordt afgeweken blijven de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing voor de verdeling van de kosten.

#### ADMINISTRATIEF RECHT-STEDENBOUW

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: "Vlaamse Codex RO") is van toepassing op deze akte.

De betrokken stad beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de betrokken stad op 28 februari 2024 (dus minder dan 1 jaar oud), ligt ter inzage van de geïnteresseerden.

De instrumenterende notaris bevestigt, op basis van de haar verstrekte inlichtingen:

1° dat voor het onroerend goed een bouwvergunning is uitgereikt; referentie:

-dossiernummer 11002\_1965\_292; onderwerp: flatgebouw, datum: 26 februari 1965

*Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie vermoed vergund te zijn.*

*Constructies opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden wettelijk vermoed vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is: **woongebieden +** aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad);

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

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

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;  
8° dat het onroerend goed is gelegen binnen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Grootstedelijk gebied Antwerpen", goedgekeurd de dato 19 juni 2009.

Bij brief van 28 februari 2024 heeft de Stad Antwerpen meegedeeld wat volgt:

*"Vergunningstoestand Beschrijving: Alle gegevens worden u verleend op basis van de informatie waarover de stad beschikt op 4 december 2022. Wegens de cyberaanval kan de stad geen zekerheid bieden over de juistheid en volledigheid van deze informatie. Er wordt momenteel alles aan gedaan om de achterliggende systemen volledig operationeel te krijgen, zodat de informatie terug volledig is."*

Bij brief van 28 februari 2024 heeft de Stad Antwerpen meegedeeld wat volgt:

In het stedenbouwkundig uittreksel de dato 28 februari 2024 wordt vermeld hetgeen volgt:

*"Milieuvergunning*

*Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.*

*Beschrijving: 5 appartementen*

*Dossiernummer: 2006673*

*Risicoklasse: Klasse 3*

*Beslissing eerste aanleg: Status: Aktename Datum: 02/02/2007*

*Vergunning procedure: Vlarem"*

De koper wordt gewezen op de inhoud van **artikel 4.2.1.** van de Vlaamse Codex RO, dat de vergunningsplichtige handelingen opsomt. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De verkoper waarborgt aan de koper dat de werken en handelingen die hij zelf op het goed heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren in overeenstemming zijn met de wetgeving op de ruimtelijke ordening en alle andere mogelijks van toepassing zijnde wetgeving. De verkoper verklaart bovendien dat bij zijn weten het goed niet is aangetast door enige onregelmatige handeling of werk verricht door een derde.

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad Antwerpen wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de Stad verstrekte gegevens.

Het is dan ook aan de gegadigden om zelf zo nodig onderzoek te doen naar de overeenstemming van het aangekochte goed met de vergunningen afgeleverd door de bevoegde overheden bij de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is. Anderzijds is ook de verkoper verplicht de koper hieromtrent in te lichten.

In voormelde akte verleden voor notaris Frederic Deckers te Antwerpen op 11 januari 1972, wordt vermeld hetgeen volgt:

*"De verschijners verklaren verder te weten dat het hoger beschreven eigendom belast is met de hierna vermelde overschrijvingen:*

- *overschrijving op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, deel 4275, nummer 1 op vijf maart negentienhonderd achtenzestig, van Gerechtsbevel, Parket van de Prokureur des Konings Antwerpen. Voor betekening binnen een maximum termijn van tien dagen met inachtneming bovendien, indien nodig van de door de wet opgelegde termijnen om in rechte te verschijnen*

*Pro Justitia. Dagvaarding van verdachte. Wij, Prokureur des Konings bij de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen.*

*Geven last en bevelen aan alle gerechtsdeurwaarders, gevangenisdirecteurs of ambtenaren van de openbare macht, daartoe aangezocht, te dagvaarden om te verschijnen vóór de korrektionele*

Rechtbank, zitting houdende te Gerechtsgebouw 10 Kamer Zaal op zes april negentienhonderd achtenzestig te negen uur.

1. Fink Hersch Wolf, diamanthandelaar, geboren te Sambor (Polen) op vierentwintig augustus negentienhonderd vierentwintig, wonende te Antwerpen, Gretrystraat, 1.

2. Struyf Joannes Alphonsus, metser-aannemer, geboren te Massenhoven op negentien oktober negentienhonderd en drie, wonende te Zandhoven, Hallebaan, 45, afzonderlijk gedagvaard.

Verdacht van : te Antwerpen, zelfde kanton tussen één januari negentienhonderd zevenenzestig en twaalf december negentienhonderd zevenenzestig.

Beiden : hetzij door het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering ervan rechtstreeks te hebben medegewerkt hetzij door met welke daad ook tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat zonder hun bijstand het misdrijf niet had kunnen gepleegd worden, op het onroerend goed, eigendom van Naamloze Vennootschap COBESCO.

Brenig Jakob Lieber Mina, Rajczyk Zelik, kleerkoper, Emmanuel Breit Sacher, Zonszan Fanny, Siedlecki Cywja, Banach Abraham, Edel Blanche, gelegen te Antwerpen, Consciencestraat, 15-17, gekadastréerd als appartementsgebouw, onder wijk F perceel 1242/R3 en W. met een oppervlakte van zeshonderd

vijfentachtig vierkante meter.

Bij inbreuk op de artikelen 44, 64 en 69 van de wet van negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, in de hoedanigheid van de eerste opdrachtgever, de tweede aannemer, de werken opgenoemd in artikel 44, voornoemd, zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Antwerpen, te hebben uitgevoerd of instand gehouden, namelijk door in strijd met de verleende vergunning :

1. de bouwdiepte op het gelijkvloers negentien meter vijfenendertig centimeter uit te voeren;

2. op de eerste verdieping een terras te vergroten waardoor de bouwdiepte op twintig meter zeventig centimeter uitgevoerd werd ten opzichte van de overige verdiepingen;

3. de scheidsmuur over een diepte van twee meter zeventig centimeter, aan de rechter perceelgrens uit te voeren met een hoogte van vijf meter vijftig centimeter;

4. drie van de negen autobergplaatsen tot een conciërgewoning te verbouwen.

Om er hun verweermiddelen voor te dragen en op onze conclusiën het vonnis te horen uitspreken.

Getuigen. Antwerpen zevenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig. De Prokureur des Konings.

Heden negenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig,

Heb ik, ondergetekende Constant Somers, gerechtsdeurwaarder te Antwerpen, er wonende, op lastgeving van de Heer Prokureur des Konings, bij de Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, die op zijn parket, Gerechtsgebouw, in deze stand woonplaats kiest, gedagvaard om te verschijnen voor de korrekcionele Rechtbank, zitting houdende in voormeld Gerechtsgebouw, tien Kamer, Zaal op zes april negentienhonderd achtenzestig te negen uur en overgeschreven in het hypotheekkantoor van het gebied waar binnen de goedeten gelegen zijn :

Fink Hersch, voornoemd, verdacht van de feiten in vorenstaande gerechtsbevel omschreven, teneinde er zijn verweermiddelen voor te dragen en op de conclusiën van het openbaar ministerie het vonnis te horen uitspreken.

En opdat hij-zij hiervan niet onwetend zouden zijn, heb ik aan verdachte en wat ieder van hen betreft in zijn-haar woonst afschrift van het onderhavig exploit overhandigd, sprekende met Juffrouw Van Ostaeyen Gabrielle, in zijn dienst.

Waarvan akte.

randmelding 1446 nummer 1627, twaalf december negentienhonderd achtenzestig, vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, tiende Kamer, zitting houdend voor strafzaken in dato van zevenentwintig september negentienhonderd achtenzestig inzake van:

Het openbaar ministerie. Tegen : 1. Fink Hersch Wolf, diamanthandelaar, Antwerpen; 2. Struyf Joannes Alphonsus, metser-aannemer, Zandhoven.

De Rechtbank :

Rechtdoende op tegenspraak voor burgerlijke partij en bij verstek voor beklagden, veroordeelt beiden betichten en beveelt aan veroordeelden het wederrechtelijk gebouwde af te breken, binnen de termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van huidig vonnis en bij gebreke hieraan te voldoen,

*machtigt van nu af voor alsdan de burgerlijke partij daartoe te doen overgaan op kosten van de veroordeelden.”*

### **Beschermingsmaatregelen – administratieve maatregelen.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

### **Herstelvordering**

Op 18 maart 2024 werd door de notaris opzoeking gedaan in het Register van Herstelvorderingen.

Uit deze opzoeking blijkt dat voor het verkochte goed geen informatie is opgenomen in dit register.

### **KLIM.**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

### **Bosdecreet.**

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat het goed geen bos is zoals bedoeld in genoemd Decreet.

Uit opzoeking in de ANB-applicatie op datum van 18 maart 2024 blijkt dat

- Er geen dossier ‘kapmachtiging’ gekend is bij het ANB;
- Er geen dossier ‘bosbeheerplan’ gekend is bij het ANB;
- Er geen dossier ‘natuurbeheerplan’ (ook omgezet bosbeheerplan) gekend is bij het ANB.

### **Risico op overstroming -Integraal Waterbeleid**

1.De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een risicozone voor overstroming zoals bedoeld met betrekking tot de natuurrampenverzekering

2.Conform het decreet Integraal Waterbeleid, verklaart de optredende notaris aan de hand van de raadpleging van het geoloket [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), dat het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied;

Voor het hoger beschreven onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

- P-score (voor het perceel): klasse D
- G-score (voor het gebouw): klasse D

Waarbij Score A betekent dat er geen overstroming gemodelleerd is, Score B staat voor een kleine kans op overstromingen rekening houdende met toekomstige klimaatverandering, Score C inhoudt dat er een kleine kans op overstromingen is in het huidige klimaat en Score D wijst op een middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport wordt gepubliceerd op de Biddit-website en zal aan koper worden overhandigd na betaling van prijs en kosten. Verkoper bevestigt dat hij geen van voorgaande vermeldingen afwijkende informatie heeft.

### **Voorkooprechten**

De verkoper verklaart kennis te hebben van het feit dat sinds 1 juli 2022 de akte die het bestaan van een conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of optierecht vaststellen met betrekking tot het verkochte goed moeten worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het gebrek aan overschrijving zijn engagement tegenover de derde niet uitsluit;

De verkoper verklaart dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkeurrecht.

De verkoper verklaart dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een bedongen recht van wederinkoop dat het recht van de koper zou kunnen benadelen.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 27 februari 2024 dat voor het hierbij verkochte goed **geen voorkooprecht** van toepassing is.

### **Bodemtoestand**

De inhoud van het door de OVAM op 3 maart 2023 afgeleverd bodemattest met referentienummer 20230153281 luidt als volgt:

### ***“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST***



*Deze grond is niet opgenomen in het grondinformatieregister.*

## **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

## **3. OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

De **verkoper** bevestigt verder uitdrukkelijk dat, voor zover hem bekend, op voorschreven eigendom geen inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in zelfde Bodemdecreet.

Comparanten erkennen door ondergetekende notaris geweest te zijn op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, zo onder meer op de bepalingen van dit decreet betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling terzake, alsook op de procedure die moet worden gevolgd alvorens kan worden overgegaan tot 'overdracht van een grond' waarop een 'lijst-inrichting' is of was gevestigd en op de gevolgen van de niet-naleving van deze procedure.

De verkoper verklaart bovendien uitdrukkelijk niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging met betrekking tot voorschreven eigendom.

**Ondergetekende notaris bevestigt, op basis van hoger vermelde verklaringen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.**

## **STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed **ondergrondse stookolietank** bevindt. De verkoper verklaart dat deze stookolietank buiten gebruik gesteld is. De kopers hebben de gelegenheid kennis te nemen van het attest van buitengebruikstelling door raadpleging ervan op mijn kantoor.

## **POSTINTERVENTIEDOSSIER.**

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 **geen werken** meer werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventie dossier moest worden opgesteld.

Het postinterventiedossier is het dossier dat voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het gebouw.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft het postinterventiedossier te bewaren en desgevallend aan te vullen met betrekking tot de door hem uitgevoerde werkzaamheden om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed.

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

### **1) Wat betreft het appartement:**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 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 25 april 2023 werd door Keurtech vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van **12 maanden** vanaf 25 april 2023 zal vastgesteld moeten worden door hetzelfde controleorganisme of de overtredingen verdwenen zijn. 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 aandacht van de koper wordt gevestigd op zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De kopers hebben de gelegenheid kennis te nemen van het proces-verbaal van keuring door raadpleging ervan op mijn kantoor en via het platform van Biddit.be.

#### 2) Wat betreft de conciërgewoning

De verkoper verklaart dat er voor de conciërgewoning geen controleonderzoek dient te gebeuren, aangezien van de conciërgewoning niet het geheel wordt verkocht, maar slechts één onverdeeld vijfde deel.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verkoper legt de energieprestatiecertificaten voor die betrekking hebben op het hierbij verkocht goed.

-Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt -voor het appartement- door erkend energiedeskundige de heer Daniël Parisis, daterend van 18 september 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230918-0002992451-RES-1, label B.

-Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt -voor de conciërgewoning- door erkend energiedeskundige de heer Daniël Parisis, daterend van 31 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231031-0003022335-RES-1, label F.

Deze certificaten worden gepubliceerd op de Biddit-site en zullen aan koper worden overhandigd na betaling van prijs en kosten.

De verkoper legt een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen voor dat hij in zijn bezit heeft, opgemaakt door erkend energiedeskundige de heer Dinah Ajnchord, daterend van 30 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231030-0003025302-GD-3.

Dit certificaat wordt gepubliceerd op de Biddit-site en zal aan koper worden overhandigd na betaling van prijs en kosten.

#### **RENOVATIEPLICHT**

##### 1) Wat betreft het appartement:

De verkoper verklaart dat door deze overdracht **geen renovatieplicht** ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

##### 2) Wat betreft de conciërgewoning

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

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

Bij mail van 15 september 2023 heeft de stad Antwerpen, dienst loket stad Antwerpen aan ondergetekende notaris meegedeeld wat volgt:

*“Voor de conciërgewoning is er op basis van het richtinggevend, niet-bindend advies van 'vermoeden van vergunning' op datum van 20/07/2023 niet-officieel (NO) busnummer 1 aangemaakt in het [Centraal](#)*

### ReferentieAdressenBestand (CRAB).

Na registratie of aanmelding kan u de nummering in [CRAB](#) raadplegen. CRAB kan door iedereen worden geraadpleegd en vervangt het vroegere attest huisnummering.

Het aanmaken van niet-officiële nummers houdt in dat de huidige toestand 'niet' is opgenomen in het vergunningenregister.

Voor opname in dit register moet u de volledige procedure '[vermoeden van vergunning](#)' opstarten of een [Omgevingsvergunning aanvragen](#). Zolang de procedure loopt, blijven de NO-nummers actief.

Als u geen procedure binnen de drie maanden hebt opgestart of uw procedure leidt niet tot opname in het vergunningenregister, zullen de toegekende niet-officiële busnummers buiten gebruik worden gesteld.

Let op! U bent als huidig eigenaar-kandidaat verkoper verplicht om de kandidaat-koper op de hoogte te brengen dat er niet-officiële busnummers aan het pand werden toegekend en dat er dus geen vergunning in het vergunningenregister is die de huidige toestand vermeld.

Er is dus geen rechtszekerheid dat de huidige busnummers behouden kunnen blijven en ook geen rechtszekerheid dat de bestaande toestand (geacht) vergund is of kan worden geregistreerd. Meer algemene informatie over huis-, appartements- en busnummers kan u terugvinden op [onze infopagina](#)."

### **ASBESTINVENTARISATTEST**

1) Wat betreft het appartement en de garage: Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230601-000382.000 op 1 juni 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig**

(0 Asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen)

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1°er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Het attest wordt gepubliceerd op de Biddit-website en zal aan kopers worden overhandigd na betaling van prijs en kosten.

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

2) Wat betreft de conciërgewoning en de garage:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230602-000044.000 op 2 juni 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig**

(1 Asbestmateriaal, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen)

\*0 asbestmaterialen dringend verwijderen

\*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

\*0 asbestmaterialen verwijderen

\*0 asbestmaterialen maatregelen nemen

\*1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1°er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Het attest wordt gepubliceerd op de Biddit-website en zal aan kopers worden overhandigd na betaling

van prijs en kosten.

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

### **Hypothecaire toestand**

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

### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

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

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

### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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 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.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

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

meerdere door de erfgerechtigden 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.  
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.  
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://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 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 storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd worden zoals aangekondigd op de website.

### **Biedsystemen**

Artikel 10.

#### Algemeen

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

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder 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 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 voorrangregel 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

#### **Gevolgen van een bod**

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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 hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;
- de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

#### **Het sluiten van de biedingen**

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

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

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

#### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder 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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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 bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *biddit.be* verlagen (verlaagde startprijs).

#### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

#### **Uitdrijving**

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

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

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

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

#### **Sterkmaking**

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

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

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

#### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **Kosten (Vlaams Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en



- met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
  - Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
  - Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
  - Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
  - Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
  - Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
  - Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
  - Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
  - Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
  - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
  - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€

750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00); 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 – lastens de koper

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

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

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

De hoogst weerhouden bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

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

#### Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

#### **Schuldvergelijking**

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de

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

### **Sancties**

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij 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. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herverveiling 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

### **Machten van de lasthebber**

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

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

### **Waarschuwing**

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

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

### **C. De definities**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van

het Belgisch Notariaat (Fednot)

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

Het heeft tot gevolg:

- A) dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopsvoorwaarden.
- B) dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bieder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.
- C) dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.
- D) dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste (en verschillende) bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. Volmacht**

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: Elkeen der medewerkers van notaris Rebecca Loontjens.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt

[REDACTED], welke woonst kiest op mijn kantoor te 2050 Antwerpen-Linkeroever, Blancefloerlaan 101, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **Bevestiging identiteit.**

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

**Recht op geschriften.**

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 €).

**HANDELINGSBEKWAAMHEID**

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van alle handelingen in deze akte.

Partijen verklaren dat geen enkel verzoek tot collectieve schuldenregeling werd ingeleid, niet failliet te zijn verklaard, noch een procedure tot gerechtelijk reorganisatie te hebben aangevraagd, niet onder bewind gesteld te zijn.

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaart elke comparant a) dat hij geen kennis heeft van enige gerechtelijke procedure waardoor het goed bestemd zou kunnen zijn en b) dat hem geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.**