Minuut met aangehechte stukken
Repertorium:
Datum: 29 oktober 2026
Kantoor Rechtszekerheid: Antwerpen 3 [ ]

2220295-02 OV-BIDDIT-LAKO-…

LASTENKOHIER (OPENBARE) VERKOPING VIA ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Op heden, **negenentwintig oktober tweeduizend zesentwintig**, ga ik, **Gert SIFFERT**, notaris te Antwerpen, zesde kanton, het ambt uitoefenend in de besloten vennootschap "VAN NUFFEL & SIFFERT Notarissen", rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, ondernemingsnummer 0686.792.563, met zetel te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 28, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van de hierna genoemde verkopers.
Deze verkoopsvoorwaarden **bevatten** de volgende delen:

I. Voorafgaande verklaringen en procedurele voorafgaanden;
II. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
III. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
IV. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
V. Slotbepalingen.

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

1. Verzoekers - Verkopers

....
Hierna '**de verzoeker**', '**de verzoekers**', '**de verkoper**' of '**de verkopers**' genoemd.

2. Relevante feitelijke en procedurele voorafgaanden

…

2. Openbare verkoop

De verkopers verzoeken mij, notaris, de hierna omschreven goederen **vrijwillig** openbaar te koop te stellen, tegen de voorwaarden in overleg vastgesteld.

3. Identiteitsbevestiging

De identiteit van de verkopers werd door ondergetekende notaris nagekeken op zicht van bewijskrachtige identiteitsbewijzen om te voldoen aan de bepalingen van artikel 12, eerste en tweede lid van de Organieke Wet Notariaat.

4. Bevoegdheid - Bekwaamheid

…

5. Vroegere akten

Indien er in deze akte wordt verwezen naar vroegere akten vormen deze samen met deze akte één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

6. Gezinswoning

De verkopers verklaren dat deze akte niet de verkoop van de gezinswoning vaststelt.

II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

VAN NUFFEL & SIFFERT Notarissen
Jan Van Rijswijcklaan 28
2018 Antwerpen
Telefoon: 03/216.27.36.
E-mail: info@JVR28notarissen.be.

2. Publiciteit

De publiciteit zal minimaal worden gevoerd overeenkomstig het Media Pakket van toepassing in het arrondissement Antwerpen.
De publiciteit omvat onder meer:

- minstens drie publicaties in het Notarisblad, bijlage bij de Gazet van Antwerpen;
- doorlopende publiciteit op het immoplatform (www.notaris.be en www.immoweb.be), met foto's;
- een V-bord dat wordt geplaatst op het te verkopen eigendom;

- een affiche aan te plakken op het te verkopen eigendom;
- de website van www.biddit.be;
- publicatie op de website van www.zimmo.be.

3. Uitvoering

Al de aangegane en opgelegde verbintenissen, opgenomen in dit lastenkohier, in de algemene voorwaarden of in de latere processen-verbaal, zowel om iets te betalen, als om iets te doen, zullen uitvoerbaar zijn vanaf hun inwerkingtreding, op straffe waarvan elke partij daartoe zal kunnen gedwongen worden door elke daartoe gevorderde gerechtsdeurwaarder, daartoe bijgestaan door de openbare macht.

4. Beschrijving van de goederen

Stad ANTWERPEN - 38ste afdeling - Hoboken - 3de afdeling

Een **woonhuis** op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen te Antwerpen (Hoboken), **Meerlenhoflaan 5**, volgens titel en thans bij het kadaster gekend sectie B, nummer **549/N/3**, voor een oppervlakte van 112 m², thans met kadastraal partitienummer **P0000**.

[Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdvierenvijftig euro (€ 654,00)].

Hierna onveranderd het '**goed**' of de '**goederen**' genoemd.

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitel(s) en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting worden vermeld.

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

5. Oorsprong van eigendom

…

6. 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.

…

7. Pandwet

Ingevolge de Pandwet van 11 juli 2013 blijkt uit een opzoeking door ondergetekende notaris verricht in het Pandregister op heden dat:

- er zich in of op nagemelde goederen geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze transactie en die belast zijn met een geregistreerd pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een geregistreerd eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in nagemelde goederen die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud die geregistreerd werden in het Pandregister.

8. Beslagberichten

De Beslagberichten werden geraadpleegd op heden. Hieruit bleek geen onroerend beslag op voormelde goederen.

9. Woonstkeuze Verkopers

De Verkopers doen hierbij woonstkeuze wat betreft eventuele betekeningen, rechtsvorderingen of vervolgingen op hun voormelde adres.

10. Vroegere akten

Indien er in deze akte verwezen wordt naar vroegere akten vormen deze samen met deze akte één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

11. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00)**.

De eerste bieder die een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie ten laste van de massa gelijk aan 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.

12. 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 worden geboden, en dat lagere biedingen niet worden aanvaard.

13. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 23 november 2026 om 15u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 1 december 2026 om 15u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

14. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing - betaling kosten - betaling prijs - stopzetting verkoop - inhouding

14.1. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van ondergetekende notaris uiterlijk tien (10) dagen na het sluiten van de biedingen.

De ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, gebeurlijk door de Verkoper en/of door of op vraag van Verzoeker, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 11 december 2026 om 14u00**. De koper dient zich als dan aan te bieden voor ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De koper kan command benoemen (commandverklaring of aanwijzing van een lastgever) overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 1°, en tweede tot en met vierde lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). Deze aanwijzing moet gebeuren voor de instrumenterende notaris uiterlijk op de vijfde werkdag na het proces-verbaal van toewijzing.

14.2. Betaling kosten

Voor de kosten van de openbare verkoop en wie die moet dragen wordt er verwezen naar artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Het kostenpercentage wordt berekend op de bekomen prijs en de lasten.

De koper dient de bijdrage in de kosten te betalen binnen de vijf (5) dagen vanaf het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt.

14.3. Betaling prijs

Wat betreft de betaling van de prijs wordt verwezen naar artikel 24 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De koper moet de prijs betalen binnen de zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De betaling moet gebeuren in Euro per overschrijving op de derdenrekening van "VAN NUFFEL & SIFFERT Notarissen".

14.4. Stopzetting verkoop - inhouding

In afwijking van artikel 14 van de algemene verkoopsvoorwaarden is de verkoper geen forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de koper bij inhouding van de veiling. De verkoper is te allen tijde gerechtigd de verkoop te staken en de onroerende goederen uit de verkoping te nemen zoals uiteengezet onder artikel 5 van de algemene verkoopswaarden.

15. Bezoeken

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke woensdag van 15u00 tot 17u00 en elke zaterdag van 10u30 tot 12u30, en dit vanaf woensdag 4 november 2026 tot op datum van de sluiting van de biedingen**.

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

16. Eigendomsoverdracht

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

17. Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot de goederen 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 de goederen deel uitmaken 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 (8^{ste}) dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

18. Nutsvoorzieningen en abonnementen

De leidingen, tellers, toestellen, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, internet- of andere nutsmaatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen voor de nutsvoorzieningen 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 worden aangesproken.

19. Genot - Gebruik

Voor zover als kon worden nagekeken en overeenkomstig verklaring van de Verkopers zijn de Goederen thans vrij van gebruik.

De Federale Overheidsdienst Financiën, Patrimoniumdocumentatie, deelde met schrijven dd. 4 september 2026 aan ondergetekende notaris mee geen kennis te hebben van geregistreerde huurovereenkomsten.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van

zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.
Indien van toepassing, wordt inzake de eventuele uitdrijving van (één van) de eigenaars of van de bewoners, verwezen naar artikel 18 van de algemene verkoopsvoorwaarden.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

20. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

In de beschikbare stukken zoals eigendomsakte(s) of gebeurlijke huurcontracten en volgens de verklaring van de verkopers werd geen vermelding gevonden van een conventioneel recht van voorkoop of wederinkoop dat werd toegestaan door de verkoper of diens rechtsvoorgangers.
Uit de raadpleging van de databank van de Vlaamse Landmaatschappij blijkt dat de goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een recht van voorkoop in toepassing van de Vlaamse Codex Wonen.
Voor het overige blijken goederen **niet** gelegen te zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan is aangeduid als een zone met voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten en evenmin het voorwerp uit te maken van enig ander decretaal voorkooprecht. Dit blijkt ook uit de raadpleging van de databank van de Vlaamse Landmaatschappij.
Uit de opzoekingen blijkt tevens dat de goederen niet zijn opgenomen in een inventarislijst van leegstaande gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, noch in deze van verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en evenmin in deze van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Het is evenmin bekend dat de goederen het voorwerp uitmaken van een verplichting tot sloping, voorkomen op een lijst waarvoor een conformiteitsattest werd geweigerd of het voorwerp uitmaken van het sociaal beheersrecht.
Bij mail van 18 augustus 2026 heeft de dienst Woningkwaliteit – Wonen In Vlaanderen hierover hetvolgende gemeld:
'…
Woning, gelegen Meerlenhoflaan 5 te 2660 Antwerpen staat niet op VIVOO en er is momenteel ook geen lopend onderzoek.

…'
Bij mail van 25 augustus 2026 heeft de stad Antwerpen hierover hetvolgende gemeld:
'…
Voor dit pand was een dossier in voorbereiding maar momenteel is er geen opname in het leegstandsregister noch in het register uiterlijk verwaarloosd onroerend goed.
…'
Bovendien is het niet bekend dat de goederen het voorwerp hebben uitgemaakt van renovatie,- verbeterings- of aanpassingswerken uitgevoerd door de Vlaamse Huisves-tingsmaatschappij, de sociale huisvestingmaatschappijen, een gemeente of een OCMW, en dat zij gelegen zijn in een erkend woonvernieuwingsgebied of woningbouwgebied.

Ten slotte behoorden de goederen de laatste twintig jaar niet toe aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, aan het Vlaams Woningfonds, aan een sociale huisvestingsmaatschappij, aan een gemeente of aan een OCMW en maken zij bijgevolg niet het voorwerp uit van een recht van wederinkoop.
Voor zover er toch voorkooprechten aanwezig en tegenstelbaar zouden zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.
De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

21. Staat van het goed - Gebreken

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoet deze 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 kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van de goederen.
De kandidaat-verkopers verklaren dat er een gasaansluiting voorzien is maar echter geen CV-ketel in de woning is.
De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.
De roerende goederen die zich op datum van de ingenottreding nog in of op de eigendommen zouden kunnen bevinden, zijn in de verkoop begrepen en worden door de verkoper niet voorbehouden noch verwijderd.

22. Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen 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 (1/20ste), 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.

23. Gemeenheden

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

24. Erfdienstbaarheden - KLIM

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare 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 verkopers verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan.
De voormelde eigendomstitel van de verkoper dd. 19 oktober 1992 vermeldt in dit verband letterlijk het volgende:
"*Deze verkoop geschiedt onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden, letterlijk overgenomen uit een akte verleden voor voornoemde notaris Vermoelen, verwijzende naar een akte van de notarissen Van de Zanden en Cols, te Antwerpen, op twee juli negentienhonderd en zeven staat er letterlijk bedongen hetgeen volgt:*

"II est observé à ce sujet qu'une languette faisant partie de l'immeuble ci-dessus, longeant la Eikenlei avait été vendue par Monsieur Jean Kramp proprietaire notamment du chateau situé en face de cette avenue à l'ouest de la Oudestraat, suivant acte passé devant le notaire Gheyssens à la residence d'Anvers le quatre mars mil huit cent cinquante neuf, avec la condition expresse que les acheteurs ne pourraient jamais, construire des habitations sur cette parcelle ou languette. L'acquéreur Baronne De Maere devra respecter cette stipulation, pour autant qu'elle soit applicable encore, mais les venderesses, en tant qu'elle pourraient l'invoquer comme propriétaires d'immeubles avoisinants, déclarent renoncer au bénéfice de cette clause, sous réserve de ce qui sera dit ci-après.
Il est stipulé à titre de servitude en faveur des immeubles avoisinants des venderesses qui sont marquées au cadastre section B N° 516/c, 252/a, 526, 527, 528, 550/a, 550/c, 551, 553/2, 602/a, 603/b, 603/d, 606/E, 608/a, 611/b, 612, 613/a, 614/a, 615/a, 616/a, 617/a, 617/b, 618, 620/B, 621/b, 622, 623, que jusqu'au vingt cenq avril mil neuf cent dix sept, il ne pourra être émevé aucune construction sur la propriété vendue, non compris toutefois la partie toutefois la partie s'étendant à l'ouest du chateau de l'acquereur, au nord du fossé qui forme la continuation de la limite méridionale de ce chateau, et qu' après cette date du vingt cinq avril mil neuf cent dix sept la partie de la proprieté vendue qui était grevée jusqu'alors de la servitude de ne pas batir, ne pourra servir à aucun établissement industriel, ni à aucun débit de boisson ou salle de danse, et que sur cette même partie il ne pourra pas être érigé de maisons ouvrieres.
Est ici intervenu Monsieur Adrien Van der Beken Pasteel, greffier de la province d'Anvers demeurant à Anvers proprietaire actuel du susdit chateau ayant appartenu à Monsieur Kramp, lequel déclare pour les propriétés lui appartenant renoncer au profit de la sudite languette à la servitude prémentionnée résultant de l'acte du quatre mars mil huit cent cinquante neuf, sauf que celle-ci continuera à subsister dans les limites mentionnées au numéros 5° ci-dessus pour les propriétés des venderesses, ce pour autant qu'il a droit a la prédite servitude."
De koper neemt alle rechten en verplichtingen van verkoper in dit verband over, voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn.".
De kopers zullen gesubrogeerd zijn in de erfdienstbaarheden of bijzondere bepalingen vermeld in deze akten, voor zover deze nog van toepassing zijn.
De kopers worden in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkopers vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.
Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort KLIM), zijn de goederen niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

25. Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan, treedt de koper in de rechten die de verkopers zouden kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.
Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkopers voordien een vergoeding ontvangen hadden, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkopers om

welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

26. Vorderingen tot vrijwaring

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

27. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed zullen door de uiteindelijke koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden.
De koper zal zijn aandeel in deze belastingen aan ondergetekende notaris betalen op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoping, volgens de afrekening hem verstrekt door ondergetekende notaris.
Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, op onbewoonbaar verklaarde, ongezonde, onveilige, bouwvallige woningen of gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkopers voor het lopende jaar.
Volgens de door de Stad Antwerpen meegedeelde informatie zijn er thans geen verhaalbelastingen bekend. De verkopers verklaren evenmin kennis te hebben van enige verhaalbelasting met betrekking tot de goederen.

28. Administratieve bepalingen

28.1. Stedenbouw en Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

28.1.1. Urbanisatievereisten

Indien de goederen mochten onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welke reglementen ook, zullen de kopers zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkopers te kunnen uitoefenen.

28.1.2. Leegstand - verwaarlozing - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

Voor zover bekend werden de goederen niet opgenomen in het leegstandsregister, noch in de inventaris of in het register van verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, noch in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en werd evenmin melding gemaakt van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in zulk een inventaris en/of register. De verkopers verklaren tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in zulk een inventaris en/of register.
Voor zoveel als nodig wordt er hierbij verwezen naar de voormelde mails van de dienst Woningkwaliteit – Wonen In Vlaanderen en de stad Antwerpen.

28.1.3. Onteigening

Uit nazicht en volgens de verklaring van de verkopers blijkt dat er met betrekking tot de goederen hen geen onteigeningsbesluit werd betekend.

28.1.4. Plannen- en vergunningenregister

Ondergetekende notaris deelt mee dat de stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel dat niet ouder is dan één jaar wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers en zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Uit voormeld register blijkt dat de huidige stedenbouwkundige bestemming luidt:
woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1 volgens het Gewestplan Antwerpen
Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen volgend het GRUP Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

28.1.5. Bouwmisdrijf - vergunningen

Overeenkomstig voormelde brief van de Stad Antwerpen dd. 2 juni 2026, het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verkopers is er geen kennis van enig bouwmisdrijf of enige stedenbouwkundige inbreuk met betrekking tot de verkochte goederen.
Ondergetekende notaris wijst erop dat constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.
Op basis van voormelde brief van de stad Antwerpen dd. 2 juni 2026, het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verkopers, verklaart ondergetekende notaris, wat betreft voorschreven goederen:

a) dat er geen bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt;
b) dat zij geen voorwerp uitmaken van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
c) dat er geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
d) dat er op de goederen geen voorkooprecht van toepassing is betreffende complexe projecten;
e) dat er geen voorkeursbesluit of projectbesluit bestaat.
f) dat de goederen niet zijn aangeduid als watergevoelig openruimtegebied in de zin van artikel 5.6.8, §1 VCRO.

28.1.6. Vergunningsplichtige werken

De notaris verwijst de verkoper en de koper naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

28.2. Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen werd het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd op heden.
Hieruit blijkt dat de goederen niet zijn opgenomen in het Register van Herstelvorderingen.

28.2 bis Consultatie Maatregelenregister

De notaris consulteerde op heden het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie werd in het maatregelenregister geen resultaat bekomen.

28.3. Bescherming onroerend erfgoed - vastgestelde inventaris

De verkopers bevestigen dat de goederen noch voorlopig, noch definitief beschermd zijn als onroerend erfgoed en dat zij ook niet voorkomen op een ontwerp van lijst van bescherming. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Dit blijkt ook uit voormelde een brief van de stad Antwerpen dd. 2 juni 2026.

De verkopers verklaren dat de goederen evenmin opgenomen zijn in een vastgestelde inventaris als bedoeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

28.4. Bosdecreet

Op zicht van de gegevens beschikbaar in de databanken van Geo-Vlaanderen en op basis van de verklaringen van de verkopers, blijkt dat er geen bijzondere verplichtingen in het kader van het Bosdecreet van toepassing zijn op de goederen.

28.5. Natuurdecreet

Uit nazicht van de databanken en op basis van de verklaringen van de verkopers blijkt dat de goederen niet gelegen zijn in een Vlaams Ecologisch Netwerk, noch in een natuurinrichtingsproject, noch in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk, niet gelegen zijn in een natuurreservaat en hun uitbreidingsperimeter binnen de groen- en bosgebieden en geen deel uitmaken van bosuitbreidingsgebieden.

28.6 Bodemdecreet

De verkopers verklaren dat er bij hun weten op de goederen geen activiteit wordt of werd uitgeoefend of een inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan of kon veroorzaken als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkopers verklaren bovendien geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Uit de brief van de stad Antwerpen van 2 juni 2026 gericht aan ondergetekende notaris, blijkt dat er geen milieuvergunningen werden afgeleverd die bodemonderzoeken noodzakelijk maakten.

Met betrekking tot de goederen werd op 2 juni 2026 door OVAM een bodemattest afgeleverd. De inhoud van dit attest luidt als volgt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.
Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.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 koper zal voor de toewijs op de hoogte worden gebracht van de inhoud van het voormelde bodemattest, overeenkomstig artikel 101, §1 van het Bodemdecreet.
De kandidaat-kopers erkennen te weten dat de aflevering van voormeld attest geen garantie inhoudt dat het eigendom niet verontreinigd zou zijn.
In de mate de verklaringen van de verkopers te goeder trouw zijn afgelegd, nemen de kopers alle risico's van eventuele bodemverontreiniging over zonder enige tussenkomst of verantwoordelijkheid van de verkopers.

28.7 Stookolietank

De verkopers verklaren dat er, voor zover hen bekend, in de goederen geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is of was.

28.8 Postinterventiedossier

De verkopers verklaren dat er sinds 1 mei 2001 geen werken aan de goederen werd uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgemaakt.
Voor zover er geen postinterventiedossier aanwezig zou zijn of een dossier dat niet zou voldoen, in geval dit er wel had moeten zijn, hebben kandidaat-kopers hieromtrent geen verhaal lastens verkopers en maken kandidaat-kopers hiervan hun eigen zaak.

28.9. Keuring elektrische installatie

Wat betreft de goederen is de elektrische installatie het voorwerp geweest van een controleonderzoek dat niet ouder is dan 25 jaar.
Op 15 maart 2023 werd door het erkend controleorganisme ACEG vzw (inspecteur: Roel De Boeck) een controleonderzoek uitgevoerd.
Uit het keuringsattest van dit controleonderzoek is gebleken dat de elektrische installatie **niet** voldoet aan de voorschrift van het KB 08/09/2019 - AREI Boek 1.
Volgens het besluit van het voormelde keuringsattest "*moet de koper een nieuw controlebezoek door een erkend organisme laten uitvoeren om na te gaan of na de afloop van de termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum van de akte van verkoop, de inbreuken verdwenen zijn. De koper kan dit erkend organisme vrij kiezen.*".
De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat, nadat een keuringsattest werd afgeleverd waaruit blijkt dat de inbreuken verdwenen zijn en de installatie voldoet aan de voormelde voorschriften, de installatie na 25 jaar opnieuw moet worden gekeurd door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.
De kandidaat-kopers zullen inzage kunnen nemen van voormeld keuringsattest vanaf de bekendmaking van de verkoop tot het moment van sluiting van de biedingen. De uiteindelijke koper zal het origineel van het keuringsattest ontvangen na betaling van de prijs en de kosten, zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

28.10 Energieprestatiecertificaat (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgemaakt met betrekking tot de goederen door energiedeskundige Jan Brits (EP19955) op 19 maart 2023 met vermelding van de unieke code 20230319-0002820721-RES-1 en met een berekende energiescore van 955 kWh/m²jaar (**energielabel F**).

De kandidaat-kopers zullen hiervan in kennis worden gesteld vanaf de start van publiciteit en voor de opening van de biedingen. Het attest is beschikbaar ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris vanaf de bekendmaking van de verkoping tot bij de afsluiting van de biedingsperiode. Het origineel van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd na betaling van de prijs en de kosten.

28.11. Renovatieverplichting

1. De partijen erkennen door de notaris gewezen te zijn op de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen voorzien in het Energiedecreet van 8 mei 2009 en het Energiebesluit van 19 november 2010.
2. De kopers worden erop gewezen dat het goed binnen zes (6) jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen, en dat zij hier desnoods een energetische renovatie voor dienen uit te voeren, tenzij het gebouw binnen vijf (5) jaar vanaf vandaag wordt gesloopt.
3. Binnen zes (6) jaar vanaf vandaag moet bovendien een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.
4. De kopers zijn gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting en worden 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.
5. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of naar een energiedeskundige.
6. De koper is er op 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.

28.12. Asbestinventarisattest

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

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20230319-000228.000, opgemaakt op 19 maart 2023.

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

"*Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 Asbestmaterialen, 0 Beperkingen, 0 Uitsluitingen*".

De kandidaat-kopers zullen hiervan in kennis worden gesteld vanaf de start van publiciteit en voor de opening van de biedingen. Het attest is beschikbaar ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris vanaf de bekendmaking van de verkoping tot bij de afsluiting van de biedingsperiode. Het origineel van dit attest zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd na betaling van de prijs en de kosten.

De verkopers verklaren 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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De verkopers verklaren voor het overige ook geen kennis te hebben van de aanwezigheid van asbest.

28.13. Risicozone voor overstromingen - Integraal Waterbeleid

28.13.1 Risicozone voor overstromingen

De verkopers verklaren dat de goederen **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones. Dit blijkt ook uit een opzoeking via www.waterinfo.be.

28.13.2 Integraal Waterbeleid

De verkopers verklaren conform artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 dat de goederen:

- **niet** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied (zijnde één van de 13 overstromingsgebieden in de bekkenbeheerplannen) of in een afgebakende oeverzone.

De verkopers verklaren tenslotte dat de goederen **niet** gelegen zijn in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering in haar besluit dd. 30 januari 2009 houdende de vaststelling van de bekkenbeheerplannen overeenkomstig artikel 48 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende Integraal Waterbeleid.

De grond heeft **P(erceel)-score**:

A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score**:

A: geen overstroming gemodelleerd.

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke 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 bieders 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 bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot 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 bieders binden;
h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de

bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bieder 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 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 bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

- 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) bieders 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 bieders 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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders 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 bieders).
- 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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.
Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.
De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie
Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.
De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).
Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper
Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.
Wettelijke indeplaatsstelling
Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen

en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.
Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:
- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).
Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.
Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten 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.

Nalatigheidsinteresten

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

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de 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 – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per 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 massa.

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt,

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

Waarschuwing

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

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

IV. DEFINITIES

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

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

V. VOLMACHTEN

De Verkopers, hierna de '**Lastgever**' of '**Lastgevers**' te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- Iedere medewerker van notariskantoor VAN NUFFEL & SIFFERT Notarissen, met zetel te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 28;

Die elk afzonderlijk kunnen optreden met macht van indeplaatstselling, met de bevoegdheden zoals opgenomen in artikel 29 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Wie elke 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 verdelingsakten, 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 hypotheken 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, de massa's vormen, 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 Lastgevers verklaren geen BTW-plichtige te zijn, evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw te hebben vervreemd heeft onder het BTW-stelsel en dat tenslotte geen deel uitmakende van een feitelijke of tijdelijke vereniging die BTW-belastingplichtige is.

De Lastgevers verklaren perfect op de hoogte te zijn van het feit dat zij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, dragen indien het goed niet wordt toegewezen.

VI. SLOTBEPALINGEN

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt voor zoveel als mogelijk 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 vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Antwerpen op datum als gemeld en na gedeeltelijke voorlezing en integrale toelichting hebben de comparanten, hier aanwezig en/of vertegenwoordigd zoals voormeld, met mij, notaris, deze akte en de voormelde beschikkingen ondertekend.