

Verkoopsvoorwaarden Biddit

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op achtentwintig juli

ga ik, **Patrick Vandeputte**, notaris met standplaats te Antwerpen (9^{de} kanton)-Borgerhout, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notariskantoor Patrick Vandeputte

Lammekensstraat 79

2140 Antwerpen-Borgerhout

Tel: 03/235.44.45

info@notaris-vandeputte.be

Beschrijving van het goed

STAD ANTWERPEN - vierentwintigste afdeling - Borgerhout eerste afdeling

In een appartementsgebouw, op en met grond en aanhorigheden, gelegen te Stenenbrug 115, gekend volgens titel onder sectie A, nummer 207/L/10 alsook thans ten kadaster onder sectie A, nummer 0207L10 P0000 met een oppervlakte van duizend zevenhonderdzesentwintig vierkante meter (1.726 m²).

De handels-kantoorruimte nummer één (1) gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: op het gelijkvloers en in de kelderderdieping: de handels- en kantoorruimte nummer één met de trap naar/en de grote archiefruimte onderaards.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderddertig/tienduizendsten (230/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder sectie A, nummer 0207L10 P0063 en met een kadastraal inkomen van duizend negenhonderdeenentwintig euro (€ 1.921,00).

Basisakte: zoals omschreven in de statuten van het appartementsgebouw, verleden voor notaris Jacques De Ridder te Antwerpen-Borgerhout op 25 juli 1967, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 1 september daarna boek 4880 nummer 4 en de wijzigende statuten verleden voor zelfde notaris op 19 februari 1968, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 19 maart daarna boek 4994 nummer 12.

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€150.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens 1.000,00 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 16 september 2026 om 14u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 24 september 2026 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De biedingen zijn bindend en kunnen **niet** gedaan worden **onder opschortende voorwaarde van financiering**.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 30 september 2026 om 11.30 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers zonder voorafgaande afspraak kunnen bezocht worden op volgende momenten:

- Woensdag 9 september 2026: 13.00 – 15.00 uur
- Zondag 13 september 2026: 13.00 – 15.00 uur
- Woensdag 23 september 2026: 13.00 – 15.00 uur

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het eigendom thans verhuurd is ingevolge een handelshuurovereenkomst de dato 13.08.2024 voor een maandelijkse huurprijs van €1.200,00. De huurwaarborg van 3.600,00 werd op een geblokkeerde rekening bij Korfine geplaatst.

De koper zal aldus in het genot treden van het eigendom door het ontvangen van huurgelden.

De huurgelden voor de maand waarin de koper het genot van het eigendom verkrijgt zullen verrekend worden tussen koper en verkoper.

De koper zal de handelshuurovereenkomst moeten naleven, onverminderd de rechten die hij uit de wet of uit de overeenkomst kan doen gelden.

- De verkoper verklaart dat de huurder geen achterstallen in huurbetaling heeft en dat er geen procedures lopende zijn betreffende de huur of het huurcontract. De verkoper verklaart te weten dat de huurwaarborg niet gebruikt mag worden tot betaling van eventuele huurachterstallen.
- De verkoper verklaart dat de huurovereenkomsten met de huurders geen voorkeurnoch voorkeurecht inhouden.
- **Volmacht**

Voor de huurwaarborgen geplaatst op een geblokkeerde huurwaarborgrekening, geeft de verkoper bij deze vereiste volmacht aan de koper om deze op zijn naam over te dragen.

- De koper werd door de instrumenterende notaris ingelicht over de verplichting tot registratie van de huurcontracten en bijkomende voorwaarden in het kader van de geldende huurwetgeving.

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 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 – Bijzondere gebieden - Leegstand

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

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

De verkoper verklaart verder dat er geen contractueel voorkeur- of voorkooprecht noch recht van wederinkoop werd toegekend.

De verkoper verklaart verder dat er geen wettelijk of decretaal voorkeur- of voorkooprecht noch recht van wederinkoop van toepassing is.

De toewijs zal dan ook zo nodig geschieden onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dit voorkooprecht.

De verkoper verklaart dat het goed geen deel uitmaakt van een ruilverkavelingsgebied, zone voor natuurbehoud, zone voor havenbedrijven, scheepvaart of waterwegen, of andere decreten

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet opgenomen is in de inventarislijst van leegstaande/verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten.

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.

De rechten en aanspraken - met inbegrip van alle waarborgen van de verkoper tegenover (onder-)aannemers, architect en/of promotor - worden aan de koper overgedragen.

De verkoper verklaart hiertoe dat de verplichte overhandiging van het verzekeringsattest 10-jarige aansprakelijkheid NIET van toepassing is op deze overdracht omdat geen gewaarborgde werken aan het goed uitgevoerd werden. Daartoe verklaart de verkoper dat er sedert 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen (stedenbouwkundige vergunning) afgeleverd werd tot oprichting van een gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en (onder-)aannemers vallen.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de voormelde statuten van het appartementsgebouw.

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 voortvloeiende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

STEDENBOUW - VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

1. Algemene bepaling

De koper moet, wat de uitvoering van werken of aanleg van beplantingen betreft, zich houden aan de geldende reglementering en wetgeving zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de verkopers.

De instrumenterende notaris wijst partijen op de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) en in het bijzonder op :

- **artikel 4.2.1 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

- **artikel 4.2.2 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat die ;

o **enerzijds** meldingsplichtig zijn en/of

o **anderzijds** waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

Verklaring notaris

De instrumenterende notaris verklaart dat geen vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte goed mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen en dat ook geen stedenbouwkundig attest of vergunning is afgeleverd dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning kan worden bekomen.

2. Ruimtelijke ordening :

Uit een stedenbouwkundig uittreksel – niet ouder dan één jaar en afgeleverd door de stad op 17.04.2026 – blijkt hetgeen hieronder.

Op basis van de hem verstrekte inlichtingen meldt de instrumenterende notaris :

1. Stedenbouwkundige vergunning

Dat er **stedenbouwkundige vergunning(-en) of omgevingsvergunning(-en)** voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd te weten:

- 11002_1967_3066: het bouwen van een handels- en appartementsgebouw met garages (27/02/1967);
- 11002_2002_4131: regulariseren plaatsing buitenkoelgroep (14/05/2003);
- 11002_1971_3030: het plaatsen van een lichtreclame aan de voorgevel (08/03/1971);
- 11002_1969_3903: het plaatsen van een lichtreclame aan de voorgevel (30/06/1969);
- 11002_1978_3101: het plaatsen van een enkelzijdige lichtreclame in het vlak van de voorgevel en van een dubbelzijdige lichtreclame haaks op de voorgevel (17/08/1978);
- 11002_1967_3193: het wijzigen van de “Technische Verdieping” aan het in opbouw zijnde appartementsgebouw (in aansluiting met e bouwvergunning C/67/66) (26/06/1967);
- 11002_1975_3119: het plaatsen van een dubbel- en een enkelzijdige buitenlichtreclame (14/07/1975);
- 11002_1973_3185: het plaatsen van een plexilichtbak plat tegen de gevel (06/08/1973);

De instrumenterende notaris wijst de koper er uitdrukkelijk op:

Dat constructies opgericht voor 22 april 1962 onweerlegbaar, of gebouwd tussen 22 april 1962 en voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan weerlegbaar (door een proces verbaal opgesteld binnen 5 jaar na de oprichting), vermoed worden vergund te zijn.

Dat de melding dat er vergunning(-en) afgeleverd werden, geen zekerheid geven dat:

- Het verkochte goed ook volledig overeenkomstig deze vergunningen opgericht werd.
- De afgeleverde vergunningen daadwerkelijk rechtsgeldig zijn én niet vervallen zijn.
- Dat het verkochte goed integraal vergund is.

2. Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: woongebied + aanvullende voorschriften

3. Het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en evenmin een procedure voor het opleggen van dergelijke procedure hangende is, alsook of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van

toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel nog hangende is

4. Dat er op het voormelde onroerend goed **geen voorkooprecht** rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. V.C.R.O. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 op complexe projecten.

5. Dat er voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning** voor het **verkavelen** van gronden van toepassing is.

6. Dat dit eigendom **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of een projectbesluit.

7. Dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel vermeldt nog het volgende:

Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

Beschrijving: NIEUW KWARTIER OP DE GRONDEN GELEGEN BUITEN DE OMHEINING-PAN DER ONTEIGENINGEN BIJ STROKEN VOOR AANLEGGEN

Referentie: ROO_11002_245_30017_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 14/04/1913

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/04/2026)

Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

Beschrijving: AANLEG VAN EEN NIEUW KWARTIER OP DE GRONDEN GELEGEN BUITEN DE OMHEINING TUSSEN HET RIVIERENHOF EN DE STENENBRUGSTRAAT-WIJZIGING AAN KB 14/04/1913

Referentie: ROO_11002_245_30017_00002

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 28/10/1930

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/04/2026)

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: postkantoor

Dossiernummer: 200725

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 30/03/2007

Vergunning procedure: VLAREM

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/04/2026)

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: Brico City

Dossiernummer: 2008672

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 30/01/2009

Vergunning procedure: VLAREM

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/04/2026)

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: Transformatoren 1x 315 kVA en 1x 400 kVA

HS post 45

Dossiernummer: 199520

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 16/03/1995

Vergunning procedure: VLAREM

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/04/2026)

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: bankfiliaal

Dossiernummer: 2003192

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 02/07/2003

Vergunning procedure: VLAREM

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/04/2026)

Risicolocaties

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.6.b.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie O

Startdatum: 01/01/1966

Einddatum: 05/01/2006

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.6.2°b)

Omschrijving: Schadelijke stoffen: van 2 ton tot 100 ton, (gedeeltelijk) in ander gebied dan industriegebied

Categorieën: Categorie A

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4811>

Startdatum: 18/11/1969

Einddatum: 18/11/1999

Commentaar Activiteit: 17.3.6.2°b)

Vergunning:

Type: Vergund zonder OMV-nummer

Rubrieknummer: 17.3.6.2°b)

Omschrijving: Schadelijke stoffen: van 2 ton tot 100 ton, (gedeeltelijk) in ander gebied dan industriegebied

Categorieën: Categorie O

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4811>

Startdatum: 18/11/1969

Einddatum: 18/11/1999

Commentaar Activiteit: 17.3.6.2°b)

Vergunning:

Type: Vergund zonder OMV-nummer

Rubrieknummer: 17.3.6.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie B

Startdatum: 01/01/1966

Einddatum: 01/01/1979

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Bron: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (bevraagd 17/04/2026)

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige inbreuk noch van enige dagvaarding wegens overtreding op de geldende reglementering, door hemzelf of anderen gepleegd en dat bij zijn weten voor de huidige bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen verkregen werden.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** opgenomen is in de inventarislijst van leegstaande/verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten.

Kaderdecreet handhaving – raadpleging maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister en het register van herstellvorderingen op 17.04.2026 bevat het maatregelenregister en het register van herstellvorderingen geen informatie over het goed.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

BODEMDECREET

1. Volgens de bekomen inlichtingen blijkt dat de grond voorwerp van onderhavige akte een risicogrand is.

2. Betreffende het goed werd een bodemattest afgeleverd door OVAM op 17.04.2026, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig.

Daarom is deze grond een risicogrand.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 17.03.2006, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 31.05.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Stenenbrug 115-117, 2140 Antwerpen (Borgerhout) + Verklaring dd.

10.01.2000

AUTEUR: Greet Ceulemans

DATUM: 17.03.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Stenenbrug 115-117, 2140 Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De uiteindelijke koper zal een kopie van het bodemattest ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van de afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld bodemattest op het kantoor van ondergetekende notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

3. Ondergetekende notaris bevestigt, op basis van hogervermelde inlichtingen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams Bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.

Stookolietank

Uit de voorhanden zijnde informatie blijkt niet dat er op het goed zich een stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds, noch dat er in het verleden één aanwezig was die werd verwijderd.

MEDE-EIGENDOM - SYNDICUS

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het appartement deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris meldt dat de syndicus, zijnde NV UW BEHEER te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Noordersingel 17, geantwoord heeft bij schrijven de dato 11 juni 2026.

Aan de partijen zal een kopie overhandigd worden van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf het definitief worden van de toewijs.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservefonds van het gebouw blijft aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

VLAAMSE WOONCODE

Uit de voorhanden zijnde informatie blijkt dat :

- het goed niet valt onder het recht van wederinkoop noch het sociaal beheersrecht van de Vlaamse Wooncode.
- Het goed niet valt onder het voorkeepsrecht van de Vlaamse Wooncode, behoudens hetgeen hiervoor reeds werd vermeld.

Postinterventiedossier

De verkoper bevestigt dat er sedert 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd waarvoor een (beperkt) postinterventiedossier dient opgesteld te worden.

Het postinterventiedossier van de gemene delen ligt ter inzage bij de syndicus.

Elektrische installatie

Niet van toepassing gezien het alhier verkochte eigendom geen wooneenheid is.

Energieprestatiecertificaat

Het EPC is een overzichtelijk document dat de energetische toestand van het gebouw in kaart brengt.

Het geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Dries Van der Schraelen op 28 augustus 2024 met unieke code 20240828-0003347309-KNR-1 en met een label B. Het EPC is niet getekend door de energiedeskundige.

EPC Gemene delen: Het energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen werd opgemaakt door energiedeskundige Erwin Ivo Van De Wal op 22 januari 2022 met unieke code 20220122-0002531004-GD-1.

Renovatieplicht

Het EPC voor niet-residentiële gebouwen heet **EPC-NR (EPC-kNR voor kleine niet-residentiële gebouwen)** en wordt opgemaakt door een **energiedeskundige type D en is geldig voor 5 jaar**. Het is verplicht door de verkoper aan de koper te overhandigen bij verkoop.

Vanaf **1.1.2023** is er een de renovatie-verplichting voor kleine niet-residentiële gebouwen.

Dit betekent dat alle **kleine niet-residentiële gebouwen**:

- **binnen 6 jaar na aankoop een label C moeten halen**, als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat **volledig niet-residentiële** is en in zijn totaliteit overgedragen wordt.
- **binnen 6 jaar na aankoop een label D moeten halen**, als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat **niet volledig niet-residentiële** is of niet in zijn totaliteit overgedragen wordt. (een garage – losstaand of in een mede-eigendom – valt daar NIET onder).

Dit moet aangetoond worden door een nieuwe EPC na renovatie op te stellen door een energiedeskundige type A.

Alle **niet-residentiële gebouwen** moeten voldoen aan een aantal minimale energieprestatieniveaus: Alle informatie is terug te vinden op www.energiesparen.be of bij een energiedeskundige.

Asbest-attest - Asbestinventarisatie

Bij de **verkoop van woningen en gebouwen ouder dan bouwjaar 2001** is een asbestinventarisatetest, verplicht. **Tegen 2032 moet iedere gebouweigenaar over een asbestinventarisatetest beschikken.** Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestinventarisatetest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Een asbestinventarisatetest wordt afgeleverd door Ovam en is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw opgemaakt door een asbestdeskundige. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Informatie: www.ovam.be en www.vlaanderen.be/asbest

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

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20260720-000117.000, opgemaakt op 20.07.2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij) (0 Asbestmaterialen, 1 Beperking, 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:
- Er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- Er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- De toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

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

Publiciteitspanelen

De verkoper verklaart dat er geen publiciteitspanelen op het verkochte goed geplaatst werden.

Zonnepanelen – Groenestroomcertificaten

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen in of op het verkochte goed aanwezig zijn.

KLIM (Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website 17.04.2026 blijkt dat het eigendom niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Waterparagraaf:

Waterparagraaf - overstroming

De verkoper verklaart dat het goed:

- **Niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,
- **Niet** in een overstromingsgevoelig gebied is gelegen, zoals afgebakend door de Vlaamse Regering,
- **Niet** gelegen in een signaalgebied.
- **Niet** in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

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

Partijen kunnen voor verdere informatie volgende site raadplegen:

<https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

Zo één van voormelde van toepassing zou zijn, dient de uiteindelijke koper hiervan zijn verzekeringsmaatschappij in te lichten.

Onroerend erfgoed

a) Inventarissen

In toepassing van artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet verklaart ondergetekende notaris dat na consultatie van de kaart op de website www.geo.onroerenderfgoed.be blijkt dat het goed niet is opgenomen in:

- de landschapsatlas
- de inventaris archeologische zones
- de inventaris bouwkundig erfgoed
- de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- de inventaris van historische tuinen en parken

b) Beschermingen en erfgoedlandschappen

In toepassing van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet verklaart ondergetekende notaris dat na consultatie van de kaart op de website www.geo.onroerenderfgoed.be blijkt dat het goed niet is beschermd.

Onteigening – Rooilijn

Mocht het verkochte goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, stedenbouwkundige beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich ernaar gedragen.

Hij heeft geen verhaal, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht 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.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten (behoudens voor wat betreft de contracten die op naam van de handelshuurder staan). Hij moet vanaf

datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verkoper verklaart dat alle belastingen en taksen, waaronder onder meer de onroerende voorheffing en de gemeentebelasting, ten laste van de handelshuurder gelegd werden ingevolge voormeld handelshuurcontract. Bijgevolg zal er bij akte geen verrekening tussen verkoper en koper plaatsvinden.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder 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 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 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 verkoopprijs 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. 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.

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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 commandoverklaring (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 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 – 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 de 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, 1° 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.

C. De 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.

D. Volmacht

Niet van toepassing.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

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 vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris, Patrick Vandeputte.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen-Borgerhout, op hogervermelde datum.