

Rep : 2026/12313	Verkoopsvoorwaarden	
	Biddit appartement	
Dossier : 2250162-03	RoG : 100,00 €	CS

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op achttien juni.

Ga ik, **Jean Jacques LECLEF**, notaris met standplaats te Antwerpen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van :

IDENTITEIT VAN DE VERKOPERS.

§

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 VERKOOPSVORWAARDEN.

1). CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR.

E-Mail : jj.leclef@notarisleclef.be of c.steenackers@notarisleclef.be

Telefoon : 03/233 12 14 of 03/233 12 22

2). BESCHRIJVING VAN HET GOED - OORSPRONG VAN EIGENDOM.

BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE GOED.

1). STAD ANTWERPEN (district Antwerpen - 4° afdeling).

In een appartementsgebouw op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Antwerpen, Hoogstraat 27-29-31, ten kadaster bekend volgens titel en kadaster, wijk D, nummer 302/M, partitienummer P0000, voor een oppervlakte van zevenhonderd vierennegentig vierkante meter (794m²) :

1). Op de vierde verdieping en op de dakverdieping in de voorbouw, het duplex-appartement nummer 14, omvattende :

a). in privatieve en uitsluitende eigendom.

een leefruimte, een keuken, een inkom, een slaapkamer I, een badkamer, een toilet, een slaapkamer II, een lokaal c.v. en een terras aan de voorzijde en op de dakverdieping een hobbyruimte en terras verbonden met een privatieve trap.

b). in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

honderd zevenentwintig (127) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

2). In de kelderverdieping in de voorbouw, de berging nummer 5 naast de lift, omvattende :

a). in privatieve en uitsluitende eigendom.

de berging zelf.

b). in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Twee (2) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Met een globaal partitienummer P0019.

Met een globaal kadastraal inkomen van duizend honderdnegenenzeventig euro (1.179,00 €).

Statuutakte.

Zoals voorschreven eigendommen beschreven worden in de statuutakte verleden voor notaris Jan Boeykens, te Antwerpen, minuuthouder en notaris Eric Deckers, te Antwerpen, op 30 augustus 1989, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 8 september nadien, boek 6785, nummer 1, gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris Boeykens, te Antwerpen, minuuthouder en zelfde notaris Deckers, te Antwerpen, op 12 december 1991, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 15 januari 1992, boek 7129, nummer 24.

II). STAD ANTWERPEN (district Antwerpen - 4^e afdeling).

In een appartementsgebouw op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Antwerpen, Hoogstraat 19 en 21/A, ten kadaster gekend, volgens titel en kadaster, wijk D, nummer 305/T, partitienummer P0000, voor een oppervlakte van duizend driehonderd vijftachtig vierkante meter (1.385m²):

De autostaanplaats nummer 7 op het niveau -1, omvattende:

a). in privaatieve en uitsluitende eigendom.

de autostaanplaats zelf.

b). in medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid.

negen (9) eenheden in de gemeenschappelijke delen.

Met partitienummer P0041.

Met een kadastraal inkomen van zesennegentig euro (96,00 €).

Statuutakte.

Zoals voorschreven eigendom beschreven wordt in de statuutakte verleden voor notaris Boeykens, te Antwerpen, op 24 januari 1990, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 maart nadien, boek 6868, nummer 9, gewijzigd :

a). bij akte verleden voor notaris Boeykens, te Antwerpen, op 19 september 1991, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, op 11 oktober 1991, boek 7118, nummer 7 ;

b). bij akte verleden voor notaris Boeykens, te Antwerpen, op 27 mei 1992, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 juni 1992, boek 7215, nummer 13.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

\$

3). INSTELPRIJS.

De instelprijs bedraagt **vierhonderdduizend euro (400.000,00 €).**

4). MINIMUMBOD.

Het minimumbod bedraagt **vijfhonderd euro (500,00 €).**
Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro of een

veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

4) . AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 9 september 2026, om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 17 september, 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.

5) . 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 24 september 2026, om 14.00 uur.

6) . BEZOEKEN.

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

- a). elke zaterdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 15 augustus tot en met zaterdag 12 september 2026;
- b). elke woensdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf woensdag 19 augustus 2026 tot en met woensdag 16 september 2026.

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

7) . PUBLICITEIT.

De publiciteit zal gevoerd worden als volgt :

- 1). Bekendmaking op de website BIDDIT.
- 2). Uithangen van een BIDDIT-verkoop bord ter plaatse.
- 3). Publicatie op de website IMMOWEB.

8) . EIGENDOMSOVERDRACHT.

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

9) . GENOT - GEBRUIK.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de 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 interessen 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 verval dag tot op de dag van de ingetreding 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.

10). VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT.

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.

10 bis). 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.

11). GRENZEN - OPPERVLAKE.

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.

12). GEMEENHEDEN.

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

13). 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 zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze die in de statuutakten en de wijzigende statuutakten zijn vermeld.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

14). 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.

15). 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.

15bis). MEDE-EIGENDOM.

De syndicus van het gebouw is Jurimmo, te Antwerpen.

De koper erkent :

a). voorafgaandelijk kopij te hebben ontvangen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek ;

b). voorafgaandelijk kopij te hebben ontvangen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94, paragraaf 2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

b). het bedrag van de oproepen tot kapitaalbijbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht,

alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht ;

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

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

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is te betalen zijn bij de koper bekend, ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

Van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten wordt niet afgeweken.

Partijen zijn ervan op de hoogte dat :

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

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

De koper verklaart dat ondergetekende notaris hem op de hoogte heeft gesteld van de inhoud van het schrijven hem op 19 mei 2026 overgemaakt door de syndicus van het gebouw.

16) . ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

De verkoper doet verder opmerken :

1). Dat het verkochte goed met geen enkel voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

2). Dat er hem geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten werd betekend, noch een Koninklijk Besluit houdende de definitieve bescherming derzelfde, behoudens het nagemelde, noch een onteigeningsbesluit.

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

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

Uit nazicht van de databank van beschermd onroerend erfgoed (<https://bescherminingen.onroenderfgoed.be/object/search>) blijkt dat het bij deze verkochte goed gelegen is in een gebouw dat als monument beschermd is, overeenkomstig hoofdstuk 6 van het onroenderfgoeddecreet, en/of opgenomen is in de inventarissen van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het onroenderfgoeddecreet van twaalf juli tweeduizend dertien betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van vier april tweeduizend veertien, als volgt :

A). Voor beide goederen:

A.i). VASTGESTELD ERFGOED : VASTGESTELDE ARCHEOLOGISCHE ZONE : Historische stadskern van Antwerpen (URL - Link : <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11874>), ingevolge het besluit van de bevoegde minister de dato 19 februari 2016 (URL - Link : <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/5873>).

A.ii). UNESCO WERELDERFGOED : UNESCO WERELDERFGOED BUFFERZONE :

1). Museum Plantin-Moretus : buffer (URL - Link <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15003>)

2). Stadhuis en Onze-Lieve-Vrouwekathedraal : buffer (URL - Link <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/178309>).

B). Voor de autostaanplaats, gelegen in het gebouw met perceelnummer 305T P0000:

B.i). BESCHERMD ERFGOED : BESCHERMD MONUMENT : Neobarok Herenhuis (URL - Link : <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4879>), ingevolge koninklijk besluit van 17 juli 1981 (URL - Link : <https://id.erfgoed.net/besluiten/1655>).

B.ii). VASTGESTELD ERFGOED : VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED : Burgerhuis in neoclassicistische stijl (URL - Link : <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/100556>), ingevolge besluit van de bevoegde minister de dato 14 maart 2019 (URL - Link : <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/14618>).

Ondergetekende minuuthoudende notaris wijst partijen op de bepalingen van Hoofdstuk 4 en 6 van voormeld onroenderfgoeddecreet.

3). Dat voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen werden verkregen.

Geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt mag op de bij deze verkochte goed worden opgericht, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

4). Dat hij geen kennis heeft dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

5). Ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef, te Antwerpen, vermeldt en informeert, met toepassing van artikel

5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Antwerpen de dato 26 maart 2026, dat :

a). voorschreven goed volgens het RUP Binnenstad gelegen is in "Artikel 1: Zonen voor Wonen - (Wol); Artikel 9 Overdruk - Detailhandel (dh): Algemene voorschriften; Culturele, historische en/of esthetische waarde" en volgens het GRUP AFBAKENINGSLIJN GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN, gelegen is in "afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen" ;

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

b1). Voor het appartement (perceelnummer 302MP0000):

b1.a). op 5 juni 1989, voor "renoveren pakhuis" ;

b1.b). Op 2 juli 2004 voor "verbouwen van twee panden tot één appartement" ;

b1.c). Op 30 april 1981 voor "verbouwing - 21.1.1981" ;

b1.d). Op 17 juli 1989 voor "appartementengebouw" ;

b1.e). Op 8 mei 2024, voor "afbreken en herbouwen van een wintertuin op de dakverdieping" ;

b2). Voor de staanplaats (perceelnummer 305TP0000):

b2.a). Op 18 december 2002, voor "restaureren en verbouwen van een dakappartement" ;

b2.b). Op 6 november 1989, voor "renoveren woning" ;

b2.c). Op 9 april 1971, voor "garage";

b2.d). Op 11 maart 2011, voor "regulariseren voor het inrichten van een zolderverdieping tot appartement en de regularisatie van de indeling en gevelopeningen van het onderliggende appartement";

b2.e). Op 15 mei 1997, voor "verbouwen appartementen 2^e en 3^e verd." ;

b2.f). Op 2 oktober 1970 voor "afbraak - 13.7.1970"

b2.g). Op 1 oktober 1990 voor "heroprichten Spaans huis na instorting - 28.6.1990".

Zelfde inlichtingen vermelden voor dit goed overigens "Weerlegbaar vergund geachte gebouwen : "4 wooneenheden"".

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

d). dat voor het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO en/of artikel 34 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten ;

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

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

De koper erkent voorafgaandelijk de ondertekening van onderhavige akte voormelde stedenbouwkundige uittreksels ontvangen te hebben.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een zone die aangeduid werd als watergevoelig openruimtegebied.

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

BODEMTOESTAND.

De verkoper verklaart dat er op voorschreven eigendom bij zijn weten een inrichting gevestigd was, of een activiteit werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, overeenkomstig de vermeldingen van het bodemattest.

De verkoper verklaart vervolgens dat:

a). in het privaatief deel (voormeld appartement en staanplaats), geen risico-inrichting gevestigd is of was;

b). in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom geen risico-inrichting gevestigd is of was, die uitsluitend bestemd is of was voor deze privaatieve delen;

c). voormelde risico-inrichting dateert van voor de onderwerping van het gebouw aan het appartements-mede-eigendom ;

d). Op 17 januari 2000 werd door "Laboratorium Van Vooren NV" een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd met titel "Oriënterend bodemonderzoek Terrein gelegen aan de Hoogstraat 19/21A en 27/31 te Antwerpen (99/A8588)".

Zodat de verkoop plaats kan vinden zonder toepassing van de bepalingen in verband met de overdracht van risicogronden voorzien door het Bodemdecreet (toepassing artikel 30 en artikel 102 §1 lid 2 van het Bodemdecreet).

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de twee bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 25 maart 2026.

Deze bepalen :

(...)

"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 risicoground.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit.

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

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 17 januari 2000.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit.

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 17.01.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Terrein gelegen aan de Hoogstraat 19/21A en 27/31 te Antwerpen(99/A8588).

AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen.

1). Voor meer informatie : ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2). Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt U op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepierking of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

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

ASBESTINVENTARISATTEST voor beide eigendommen.

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260414-000390.000, op 14 april 2026.

De verkoper en de koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van onderhavige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal ; 0 Beperkingen ; 0 Uitsluitingen.

Hoe zorgt U voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen : Dringend verwijderen ;

0 Asbestmaterialen : Dringend maatregelen nemen ;

0 Asbestmaterialen : Verwijderen ;

0 Asbestmateriaal : Maatregelen nemen ;

1 Asbestmateriaal : Zorgvuldig beheren."

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1). er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

STOOKOLIETANK.

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor voorschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper dat er sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

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

het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 2 april 2026 werd door de vereniging zonder winstoogmerk "Vastgoedexperts", te 2430 Laakdal, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van één jaar beschikt vanaf de dag van de keuring (en dus uiterlijk tot 2 april 2027) om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper is gehouden hetzelfde organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT.

Op 3 april 2026 werd door de vereniging zonder winstoogmerk "Vastgoedexperts", met deskundige Julian Boon, erkenningscode EP19148, certificaatnummer 20260403-0003840480-RES-1, berekend energieverbruik 231 kWh/m², label C, een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt met betrekking tot het bij deze verkochte eigendom.

Op 11 december 2025 werd door Wout Verschraegen, erkenningscode EP19726, certificaatnummer 20251211-0003756004-GD-1, een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw van het appartement.

Op 20 juni 2025 werd door Birgit Vagenende, erkenningscode EP21235, certificaatnummer 20250620-0003629751-GD-1 een geldig energieprestatiecertificaat voor de gemene delen opgemaakt voor de gemene delen van het gebouw van de staanplaats.

Voormeld energieprestatiecertificaat is ter inzage op het kantoor van de verkoophoudende notaris en zal bij de definitieve toewijs aan de koper overhandigd worden.

RENOVATIEPLICHT (VLAANDEREN).

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt gewezen op volgende nieuwe verplichtingen:

Voor alle residentiële onroerende goederen die worden verkocht bij akte getekend na één januari tweeduizend drieëntwintig, geldt de verplichting dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale

energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

Bepaalde uitzonderingen kunnen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop. Tevens kan een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht gelden als de koper de bestemming van het goed wijzigt binnen de vijf jaar na de authentieke akte. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

WATERPARAGRAAF.

1). Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/ informatieplicht, gedaan de dato 26 maart 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van achttien juli tweeduizend en drie betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op vijftien juni tweeduizend achttien, dat het hierboven vermelde goed:

- a). gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, fluviaal, doch niet pluviaal;
- b). niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- c). niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- d). niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score "C": kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat ;

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score "C": kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

2). De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

ZONNEPANELEN.

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

ROOKMELDERS.

De instrumenterende notaris heeft de koper gewezen op de verplichting om vanaf één januari tweeduizendtweintig rookmelders te hebben in elke woning conform de voorwaarden en formaliteiten vermeld op www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

**KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING - RAADPLEGING
MAATREGELENREGISTER**

De notaris consulteerde op 7 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

17) . 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.

18) . OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN .

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

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

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

18 bis) . ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT .

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

19) . BELASTINGEN .

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

B) . Algemene verkoopvoorwaarden .

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:

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

b). de 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:

a). ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

b). ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen ;

c). 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 :

a). 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).

b). 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:

a). ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

b). 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 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.

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 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:

1). Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

2). Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

3). Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

4). Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

5). Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

6). Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

7). Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

8). Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

9). Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

10). Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

11). Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

12). Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

13). Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

14). Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

15). Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

16). Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

17). Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

18). Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

19). Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

20). Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

21). Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

22). Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€

425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

23). Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

24). Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

25). Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

26). Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

27). 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);

28). 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);

29). 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);

30). 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 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 koper.

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:

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

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

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

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:

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

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

c). hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop.

De ontbinding van de verkoop vindt 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:

1). 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.

2). 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.

3). 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.

4). 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.

5). 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:

1). 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;

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

3). 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;

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

5). 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.

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

2). 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.

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

4). 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.

5). 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.

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

7). 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).

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

9). 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;

10). 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.

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

12). 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.

13). 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.

14). 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.

15). 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.

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

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

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

D). Volmacht.

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen :

a). De heer STEENACKERS, Casimir Armand Claudette Jaak, medewerker van en woonstkiezende op het kantoor van ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef te Antwerpen ;

b). Mevrouw JELLOULI-FRANSEN, Souad, medewerkster van en woonstkiezende op het kantoor van ondergetekende notaris Jean Jacques Leclef, te Antwerpen.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub a)., handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

1). 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.

2). alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

3). de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

4). 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.

5). 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.

6). 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.

7). van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

8). 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.

9). Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

10). Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

11). Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen

doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

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

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

BEVESTIGING IDENTITEIT.

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

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

WAARVAN VERSLAGSCHRIFT

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

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