

Rep. n° 35989	Voorwaarden Online-verkoop op BIDDIT.be	10 oktober 2024	Dossier: 2240144-FVdS
---------------	---	-----------------	-----------------------

KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN op basis waarvan Meester LUC MORTELMANS, notaris te Antwerpen, district Deurne, online zal verkopen op biddit.be.

Op tien oktober tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester LUC MORTELMANS, notaris te Antwerpen-Deurne, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

(...)

Hierna ook de “verzoeker” of “verkoper” genoemd.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

## **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### ***1) Contactgegevens van het notariskantoor***

Met betrekking tot deze online verkoop kan U het notariaat van notaris Luc Mortelmans als volgt bereiken:

-telefonisch op nummer 03/321.79.41 op werkdagen, tijdens de kantooruren, hetzij in de voormiddag van negen (9.00) uur tot twaalf (12.00) uur en in de namiddag van veertien (14.00) uur tot achttien (18.00) uur;

-per e-mail op het adres: [info@lucmortelmans.be](mailto:info@lucmortelmans.be);

-per post op het adres: Cruyslei, 88 te 2100 Antwerpen-Deurne.

### ***2) Beschrijving van het goed - voorwerp van de online-verkoop***

#### **STAD ANTWERPEN (achtste afdeling)**

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei, 89/91, ten kadaster gekend volgens titel sectie H nummer 1119/F/4 voor een grootte van honderd vijfendertig vierkante meter (135 m<sup>2</sup>), thans ten kadaster gekend sectie H nummer 1119 F4 P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

Het appartement op de derde verdieping links, gemerkt ‘3L’, kadastraal omschreven als “A3/L/K6”, ten kadaster bekend sectie H nummer 1119F4 P0007, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: living met terrasje vooraan, keuken, slaapkamer, badkamer, wc, terras achteraan en onderaards de kelder ‘k6’;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) in gemene delen, waaronder de grond:

Zo en gelijk dit gebouw en het appartement nader beschreven staan in de basisakte en het reglement van mede-eigendom, opgemaakt door notaris Thierry Van de Perre te Antwerpen op 18 april 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 juni daarna, deel 6597 nummer 5.

Hierna verder omschreven als “het goed”.

Voorgaande 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 verkoopvoorwaarden 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.

### **3) Oorsprong van eigendom**

(...)

### **4) Instelprijs**

De verzoekers hebben de instelprijs vastgesteld op vijfenvijftigduizend euro (55.000,00 EUR).

### **5) Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 EUR). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 EUR) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

### **6) Aanvang en sluiting van de biedingen**

Er kan online geboden worden vanaf woensdag 13 november 2024 om vijftien (15.00) uur.

De online biedingen worden afgesloten op donderdag 23 november 2024 om vijftien (15.00) 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 verkoopvoorwaarden.

### **7) Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 28 november 2024 om vijftien (15.00) uur.

### **8) Bezoeken**

Het goed zal door kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zondag van veertien (14.00) uur tot zestien (16.00) uur en elke woensdag van veertien (14.00) uur tot zestien (16.00.00) uur, en dit vanaf zondag 20 oktober 2024 tot en met woensdag 20 november 2024.

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

### **9) Eigendomsoverdracht**

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

### **10) 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 betreden, noch geheel of gedeeltelijk veranderen, wijzigen, afbreken,. Indien vereist mag hij evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

### ***11) 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.

### ***12) 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.

### ***13) 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.

### ***14) Gemeenheden***

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

### ***15) Erfdienstbaarheden***

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

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

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze eventueel aangehaald in de basisakte.

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.

### ***16) 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.

### ***17) 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

### ***18) Mede-eigendom***

#### ***1. Statuten – reglement van interne orde – besluiten van de algemene vergadering***

Deze verkoop gebeurt ook onder de lasten, bedingen en voorwaarden van de hierna gemelde statuten van het gebouw en het reglement van interne orde.

De statuten, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom, werden opgemaakt door notaris Thierry Van de Perre te Antwerpen op 18 april 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 juni daarna, deel 6597 nummer 5.

De verkoper verklaart dat de statuten sindsdien niet werden gewijzigd. Aan de uiteindelijke koper zal een kopie van de statuten bezorgd worden.

Door het enkele feit van de definitieve toewijs, treedt de koper in alle rechten en verplichtingen die uit de statuten en het reglement van interne orde voortvloeien en zal de koper zich aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moeten onderwerpen, zonder enig verhaal tegen de verkoper en zonder dat de verkoper ooit tot enige tussenkomst kan worden gedwongen.

De koper verbindt zich ertoe in alle latere akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van het goed, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden op de hoogte zijn van de inhoud van de statuten en van het reglement van interne orde en dat zij zich ertoe verbinden de bepalingen van deze documenten en de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars na te leven.

#### ***2. Syndicus – Vereniging van mede-eigenaars***

De verkoper verklaart dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door “Housing Beheer” BV te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg, 108 B5.

De vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0811.130.232.

De koper wordt ingevolge deze verkoop van rechtswege lid van deze vereniging van mede-eigenaars.

#### ***3. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus***

De notaris heeft partijen gewezen op de wettelijke verplichting, opgenomen in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, die de syndicus opleggen een aantal inlichtingen mee te delen en een aantal documenten te overhandigen die de koper moeten in staat stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten en kosten die hij zal moeten dragen.

De verkoper verklaart dat voornoemde syndicus, overeenkomstig artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek uitgenodigd werd om volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal zoals bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 verschuldigde informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Overeenkomstig artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de minuuthoudende notaris zelfde syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van een staat van de kosten en verschuldigde bedragen.

De bidders worden uitgenodigd kennis te nemen van het schrijven van de syndicus en de door hem overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 BW bezorgde documenten.

#### 4. Gewone lasten

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag van ingenottreding van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend aan de verkoper worden terugbetaald en bij de koper worden opgevraagd.

#### 5. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper zal overeenkomstig artikel 3.94, §2, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht dienen bij te dragen in de betaling van volgende uitgaven, kosten en schulden:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng 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° het bedrag van de kosten die blijken uit de staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° het bedrag van de kosten die blijken uit een staat van 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 heeft verzocht.

De andere lasten zullen door de verkoper worden gedragen.

#### 6. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het (eventueel) reservekapitaal blijft aan de vereniging van mede-eigenaars toebehoren. Dit aandeel zal niet tussen verkoper en koper verrekend worden.

#### 7. Schuldvorderingen

De schuldvorderingen ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de mede-

eigendom, ontstaan na de definitieve toewijs, ingevolge een procedure die vóór deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper kan worden gehouden tot het betalen van enige vergoeding daarvoor aan de verkoper.

#### 8. Kosten van mededeling

Alle kosten voor de mededeling van voormelde informatie en voor de overhandiging van voormelde documenten zoals bedoeld in artikel 3.94, §1, §2 en §3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

#### 9. Woonstkeuze – Correspondentie met syndicus

De verkoper verklaart zijn woonplaats te behouden op zijn actueel adres. Ingevolge deze woonstkeuze zal de syndicus alle kennisgevingen en afrekeningen rechtsgeldig op het voormeld door de verkoper opgegeven adres kunnen versturen.

#### 10. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart door notaris te zijn ingelicht dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat er door de syndicus gemelde achterstallen inmiddels door de verkoper werden aangezuiverd.

### **19) Administratieve bepalingen**

#### a) Stedenbouwkundige voorschriften

##### **Algemeen**

Indien het eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening, stedenbouw of urbanisatie of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten voor het eigendom, waarvan het bij deze verkochte deel uitmaakt, geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening of van een ondergrondse inneming voor pijpleidingen voor het vervoer van gasaardige of andere producten.

##### **Werken aan het eigendom**

De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies en uitgevoerde verbouwingen de nodige bouwvergunningen te hebben verkregen en de administratie van het kadaster overeenkomstig artikel 473 WIB te hebben ingelicht over de voltooiing van deze werken.

Tevens verklaart de verkoper dat in de bij deze verkochte woning geen veranderingswerken werden uitgevoerd, en geen bijkomende constructies werden opgetrokken in de afgelopen periode van twee jaar, waardoor het kadastraal inkomen zou kunnen worden beïnvloed.

De kandidaat-koper krijgt het advies om,

-voorafgaand aan zijn deelname aan de online-biedingen, persoonlijk, inlichtingen in te winnen omtrent het milieu en de stedenbouwkundige situatie van het eigendom.

-in aanvulling op de stedenbouwkundige info die door de gemeente, in het kader van de verkoop van het eigendom, overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving, verstrekt wordt, persoonlijk na te gaan of het eigendom overeenstemt met de afgeleverde vergunningen.

-de wettelijkheid na te gaan van de werken die, sedert de oprichting, aan het eigendom werden uitgevoerd, door op de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, voorlegging te vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de oprichting van het

gebouw tot op heden. Aldus kan de kandidaat-koper verifiëren of een handelingen of werken, in of aan het eigendom, al dan niet in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften, werden uitgevoerd.

Postinterventiedossier (Koninklijk Besluit vijftieng april tweeduizend en één)

De verkoper verklaarde dat er aan dit eigendom sedert één mei tweeduizend en één, geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

**Ruimtelijke ordening**

De kandidaat-kopers worden gewezen op het bestaan en de inhoud van de “Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, afgekort als “Vlaamse Codex RO” vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van vijftien mei tweeduizend en negen, houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (“DORO”), zoals gepubliceerd in het Belgisch staatsblad van twintig augustus tweeduizend en negen.

De stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en heeft op verzoek van de verkoper een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.

De kandidaat-koper krijgt het advies, voorafgaand aan het deelnemen aan de online-biedingen, kennis te nemen van het integrale stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Antwerpen op 12 februari 2024. Samengevat kan hieruit, conform artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, weerhouden worden wat volgt:

1° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt. Volgens het uittreksel uit de kadastrale legger werd het gebouw opgericht tussen 1875 en 1899. Overeenkomstig artikel 4.2.14 §1 Vlaamse Codex RO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, te allen tijde geacht vergund te zijn voor de toepassing van deze codex;

2° dat volgens het plannenregister van de gemeente, de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed “woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1” is;

3° dat het hypothecair getuigschrift geen melding maakt dat voormelde onroerend goed het voorwerp zou uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het eigendom niet gelegen is in een gebied, aangeduid als zone met voorkeurecht volgens een reeds definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende de complexe projecten;

5° dat het eigendom niet onder de toepassing valt van voorwaarden van een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6° dat het hierbij verkochte goed geen deel uitmaakt van een gebied waarop voorkeursbesluit of bijzondere projecten worden voorzien.

De kandidaat-koper wordt geacht kennis te hebben genomen van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. waarin alle vergunningsplichtige handelingen omschreven staan. Voor al deze werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het goed, zal de koper zich dienen te houden aan de verplichtingen die worden opgelegd door de diensten van stedenbouw, de provincie en de gemeente, zonder verhaal tegen of tussenkomst van de verkoper.

De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van een aanduiding van het goed als

watergevoelig openruimtegebied.

*b) Bos – Natuur - Waterwinning*

Uit opzoeking in “GeoPunt Vlaanderen” en uit de informatie die door de stad Antwerpen betreffende het te verkopen eigendom verstrekt werd, blijkt dat het eigendom

-niet valt onder de toepassing van het bosdecreet.

-niet gelegen is in "Grote Eenheden Natuur" (G.E.N.), Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (G.E.N.O.), alsmede dat het geen deel uitmaakt van een natuurreservaat ingevolge het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van éénentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig.

-niet gelegen is in een waterwingebied, noch in een beschermingszone, zoals bedoeld in het decreet van vierentwintig januari negentienhonderd vierentachtig.

*c) Bodemtoestand*

De kandidaat-koper krijgt het advies, voorafgaand aan het deelnemen aan de online-biedingen, kennis te nemen van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, van het Vlaams Parlement van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes, hierna “bodemdecreet” genoemd.

In de voormelde aanvullende inlichtingen vastgoed maakt de Stad Antwerpen met betrekking tot het bij deze verkochte eigendom geen melding van vergunningen voor activiteiten die voorkomen in de lijst van het "Vlaams Reglement Bodemsanering" (VLAREBO) en evenmin van een toepasselijke VLAREM milieuvergunning.

De verkoper verklaarde zelf grondig kennis te hebben genomen van de lijst van risico-inrichtingen en hij besloot vervolgens dat, bij zijn weten, op het bij deze verkochte eigendom geen inrichting is of was gevestigd en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op die lijst. Dienvolgens heeft er volgens de verkoper tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden met betrekking tot het voorschreven te verkopen goed en komt er geen bodemverontreiniging voor, die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover de voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de uiteindelijke koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en schade, evenals de mogelijk daaruit voortvloeiende kosten, op zich nemen en is de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring jegens de koper gehouden.

Met betrekking tot het kadastraal perceel waarop voorschreven eigendom zich bevindt, werd door de openbare afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse gewest een bodemattest afgeleverd op datum van 14 februari 2024, dat letterlijk vermeldt wat volgt:

*“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

*“2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

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

*“2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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



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

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

*“Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### *“3 OPMERKINGEN*

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

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

Conform artikel 117 van het bodemdecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van het bodemdecreet werden nageleefd.

#### *d) Stookolietank*

De verkoper verklaarde dat het eigendom verwarmd wordt op basis van aardgas en elektriciteit, door middel van een eigen verwarmingstoestel, en dat er in het eigendom, bij zijn weten, nooit een stookolietank aanwezig is geweest.

#### *e) Energieprestatiecertificaat*

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Nathalie De Volder voor “Enermico”, gedateerd op 16 september 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240916-0003374089-RES-1 en een energielabel E en een score van 415 kWh/m<sup>2</sup> op jaarbasis. Kandidaat-kopers worden uitgenodigd hiervan kennis te nemen. Dit energieprestatiecertificaat zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

De koper wordt erop gewezen dat hij bij verhuring van het eigendom als woongelegenheid, een dergelijk energieprestatiecertificaat aan zijn huurder dient voor te leggen.

#### *EnergiePrestatieCertificaat Gemeenschappelijke Delen (EPC GD)*

De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van **een appartementsgebouw** waarvoor een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen beschikbaar dient te zijn. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

**Een geldig energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen** werd opgemaakt door energiedeskundige Filip Slaets op 7 september 2024 met vermelding van het certificaatnummer 20240907-0002840164-GD-1.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van deze akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper verklaart een kopie van dit certificaat van de verkoper te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris verwijst de koper voor meer inlichtingen naar <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

#### *f) Elektrische installatie*

De verkoper verklaart dat het voormeld te verkopen eigendom een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer

lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek, in de zin van het reglement, voorafgaand aan de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 16 september 2024 werd door de firma “ATECON” te Edegem, Prins Boudewijnlaan, 43 bus 10 vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De uiteindelijke koper wordt gewezen op het feit dat hij de nodige werken dient te laten uitvoeren om de elektrische installatie conform te maken met de voorschriften van het AREI en dat hij uiterlijk binnen een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf het definitief worden van de verkoop, een nieuwe keuring dient te laten uitvoeren, ten einde te laten vaststellen dat de overtredingen verdwenen zijn. De uiteindelijke koper is verplicht om zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De uiteindelijke koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt gewezen op de sancties voorzien in het “AREI” en op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook op het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van de keuring overhandigd worden.

*g) Asbestinventarisattest*

Bij overdracht of vestiging van een eigendomsrecht onder levenden of van een vruchtgebruik, zakelijk recht van gebruik, erfpacht of opstalrecht, van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar (dit wil zeggen opgericht vóór 2001) dient voorafgaandelijk een asbestinventaris opgemaakt te worden door een asbestdeskundige. Op basis van deze asbestinventaris zal de OVAM een asbestinventarisattest zal afleveren dat aan de verwerfer wordt overhandigd. Bij niet-naleving van deze bepalingen, heeft de verkrijger het recht de nietigheid van de overdracht te vorderen.

Het begrip “toegankelijke constructie” wordt gedefinieerd als een constructie die mensen binnen kunnen betreden zodat dergelijke constructie minstens dient te bestaan uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen en als een mens er normaal in kan staan of lopen, dit onverminderd het recht van de Vlaamse regering om bepaalde categorieën van toegankelijke constructies van deze verplichting uit te sluiten.

De verkoper verklaart dat er zich op het goed één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De verkoper beschikt hiervoor over **een asbestinventarisattest** de dato 23 september 2024 met attestnummer 20240923-000253.000.

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd kennis te nemen van de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt letterlijk als volgt:

<i>Eindconclusie volgens de wetgeving:</i>		
<b><i>Niet-asbestveilig</i></b>		
<i>Tijdens de inspectie vastgesteld:</i>		
<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Beperkingen</i>	<i>Uitsluitingen</i>
<i>Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:</i>		

0	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
1	Asbestmaterialen	Verwijderen
0	Asbestmaterialen	Maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	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 zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) aanwezigheid van asbest.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat het asbestinventarisatieattest melding maakt van de aanwezigheid van asbest en dat hierdoor, overeenkomstig het Afvalstoffendecreet:

- er een algemene zorgplicht bij het beheer van asbesthoudende materialen geldt;
- er algemene verboden inzake het beheer van asbest gelden;
- er (enkel) een verwijderingsplicht bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken geldt en dit voor zover de asbesthoudende materialen door de werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden.

*h) Integraal Waterbeleid – Overstromingsrisico – Signaalgebieden - Waterwingebied*

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 verklaart de notaris dat hij een opzoeking via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht> heeft verricht waaruit blijkt dat het goed:

- gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;**
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot de afbakening van de risicozones.
- niet gelegen is in een signaalgebied (*zijnde een nog niet ontwikkeld gebied met harde gewestplanbestemming die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als natuurlijke spons fungeren*);
- niet gelegen is in een waterwingebied (*zijnde een zone waarin de waterbedrijven grondwater oppompen voor de productie van drinkwater en waar strengere regels gelden*).

Volgens het overstromingsrapport van 9 februari 2024 gelden voor dit eigendom gelden volgende overstromingsscores:

- P(erceel)-score: D

-G(ebouw)-score: D

Gebouw ID 15834563: score D

Gebouw ID 15884051: score D

Waarbij score/klasse D wijst op een middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat zij bij de waterbeheerder, meer informatie kunnen bekomen over, onder meer, de voorwaarden waarmee bij de bouw of verbouwing van het eigendom rekening dient gehouden te worden.

*i) Bescherming - Onroerend erfgoed*

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd kennis te nemen van het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013.

Uit opzoeking op het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het goed -niet werd opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van de archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

-wel werd opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed:

-met referentie 7017 als beschermd stads- of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype, beschreven als “Deel Plantin en Moretuslei en omgeving, met startdatum 1 september 1994: bijkomende informatie is terug te vinden op <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7017>.

-met referentie 97681 als vastgesteld bouwkundig erfgoed, beschreven als: “Deel Plantin en Moretuslei en aansluitende bebouwing Van Immerseelstraat en Baron Joostenstraat”, met startdatum: 29 maart 2019; bijkomende informatie is terug te vinden op <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/97681>

-met referentie 103168 als vastgesteld bouwkundig erfgoed, beschreven als “Geheel van drie meergezinswoningen in art-nouveaustijl”, met startdatum 29 maart 2019; bijkomende informatie is terug te vinden op <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/103168>.

De verkoper verklaarde dienaangaande geen enkele betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De kandidaat-koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen verbonden aan een eventuele opname van het eigendom in één van de voormelde inventarissen en wordt uitgenodigd kennis te nemen van de rechtsgevolgen verbonden aan een eventuele bescherming.

*j) Kabels en leidingen Informatie Meldpunt (Klim)*

Uit raadpleging van de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) op datum van 9 februari 2024 blijkt dat het te verkopen eigendom gelegen is in de directe nabijheid van ondergrondse opslag- of transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, van Elia (Vlaanderen) te 2170 Antwerpen-Merksem, Vaartkaai, 2, tel.: 03/640.08.08. – e-mail: contactcenter@elia.be.

*k) Leegstand*

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige opname van voorschreven eigendom in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen of van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen in de zin van het decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien. De verkoper verklaart evenmin door een administratie gewaarschuwd te zijn dat het bij deze overgedragen eigendom, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal gezet worden.

In voormeld stedenbouwkundig uittreksel, bevestigde de Stad Antwerpen dat het eigendom niet opgenomen is in de Vlaamse inventaris van ongeschikte, onbewoonbare, leegstaande

en/of verwaarloosde woningen en gebouwen en evenmin opgenomen is in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

*l) Opeising van verlaten gebouwen*

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van twintig april negentienhonderd drieënnegentig betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

*m) Voorkooprechten*

De verkoper verklaart dat het voormelde eigendom bij zijn weten niet gelegen is in een gebied waar voorkooprechten dienen aangeboden te worden uit hoofde van “Zeehavens”, “De Vlaamse Waterweg”, “Waterwegen en Zeekanaal”, “Linker Schelde-oever”, “Water”, “Ruilverkaveling”, “Natuur”, “Lantis” (voorheen “Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel (BAM)” en andere eventueel toepasselijke voorkooprechten.

Uit opzoeking op het E-voorkooploket is gebleken dat er geen voorkooprecht van toepassing is op het te verkopen eigendom, behoudens het voorkooprecht van de Vlaamse Wooncode, omwille van de ligging in een “bijzonder gebied”.

Toch moet dit voorkooprecht overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen niet worden aangeboden, omdat het goed een woning betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan (artikel 5.76., §2, 1<sup>e</sup> lid, 1<sup>o</sup> Vlaamse Codex Wonen).

De verkoper verklaart dat er aan of op het te verkopen eigendom geen publiciteitspanelen werden aangebracht, en er aldus dienaangaande geen (huur)overeenkomst werd afgesloten, waarin een eventueel voorkooprecht ten voordele van de eigenaar van de panelen, bedongen werd.

*n) Ruilverkaveling*

De verkoper bevestigt dat voorschreven eigendom niet valt onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling van landeigendommen.

*o) Renovatieverplichting*

Het voorschreven eigendom is een residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

Zoals uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt, werd aan het onroerend goed EPC-label E toegekend. Bijgevolg geldt er op grond van de geldende energieregelgeving vandaag **een renovatieverplichting** in hoofde van de uiteindelijke koper.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat zij overeenkomstig artikel 9.3.5. van het Energiebesluit uiterlijk binnen vijf (5) jaar na de definitieve toewijs:

- het onroerend goed moeten renoveren naar (minstens) EPC-label D;
- een nieuw Energieprestatiecertificaat moeten laten opmaken.

Overeenkomstig artikel 9.3.5. van het Energiebesluit geldt evenwel een vrijstelling van deze renovatieverplichting indien de koper het verkochte goed binnen vijf (5) jaar na de aankoop zal slopen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat bij wijziging van de bestemming van het toegewezen eigendom, de renovatieverplichting voor de nieuwe bestemming van toepassing is, die op datum van deze akte voor dat specifiek bouwtype geldt. Dit kan een zwaardere of lichtere renovatieverplichting zijn.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijke sancties bij de niet-naleving van de renovatieverplichting. Verdere informatie ter zake kan teruggevonden worden op

<https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of opgevraagd worden bij een energiedeskundige.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat bij wijziging van de bestemming van het toegewezen eigendom, de renovatieverplichting voor de nieuwe bestemming van toepassing is, die op datum van deze akte voor dat specifiek gebouwtype geldt. Dit kan een zwaardere of lichtere renovatieverplichting zijn.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijke sancties bij de niet-naleving van de renovatieverplichting. Verdere informatie ter zake kan teruggevonden worden op <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of opgevraagd worden bij een energiedeskundige.

### ***20) Hypothecaire toestand***

Het goed wordt 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.

### ***21) Pandwet***

De verkoper verklaart dat hij voor alle werken die de laatste tien jaar zijn verricht aan het verkochte goed, en voor toestellen of installaties die er in dezelfde periode zijn aangebracht, de leveranciers en installateurs volledig heeft betaald.

Hij verklaart dat er geen roerende goederen deel uitmaken van de verkoop, of in het verkochte goed werden geïncorporeerd, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

### ***22) 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.

### ***23) 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.

### ***24) 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 VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **1) 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.

### **2) Toetreding**

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

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

### **3) Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bieders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overledenieder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **4) Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **5) *Het verloop van een online verkoop op bidbit.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 vijf (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 worden zoals aangekondigd op de website.

### **6) *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.

### **7) 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.

### **8) 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.

### **9) 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 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR) 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR) 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (5.000,00 EUR).

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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR).

### ***10) 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 biddeit.be verlagen (verlaagde startprijs).

### ***11) 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.

### ***12) Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***13) Utdrijving***

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 ingentreding 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 uitsluitingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

### ***14) 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.

### ***15) 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.

### ***16) 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.

### **17) Borg**

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

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

### **18) 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 BW).

### **19) Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

-Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

-Achtien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

-Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

-Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

-Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€

- 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
  - Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
  - Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
  - Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
  - Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
  - Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
  - Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
  - Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€

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

-Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

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

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

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

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

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

Artikel 25 bis. 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 koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

## **21) 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.

## **22) 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.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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



artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

#### **24) Machten van de lasthebber**

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomen 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.

#### **25) 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: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het

automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

## **D. VOLMACHT**

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: alle medewerk(st)ers van notaris Luc Mortelmans te Antwerpen-Deurne, die allen woonstkeuze doen op het kantoor van ondergetekende notaris Luc Mortelmans te 2100 Antwerpen-Deurne, Cruyslei, 88.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de heer Filip Van de Straete, medewerker van notaris Luc Mortelmans te Antwerpen-Deurne, die woonstkeuze doet op het kantoor van ondergetekende notaris Luc Mortelmans te 2100 Antwerpen-Deurne, Cruyslei, 88 handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

De lastgever gelast de lasthebber op onherroepelijke wijze om:

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

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

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever

ondertekend overmaakt aan de notaris, voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed.

Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken, zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris, en zal haar effect hebben voor zover de notaris, die gelast werd met de online verkoop, daarvan 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 van vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte van notaris Luc Mortelmans te Antwerpen-Deurne.

Partijen, al dan niet vertegenwoordigd als gezegd verklaren kennis te hebben van de inhoud van onderhavige akte en verklaren zich daarmee akkoord.

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