

....

Hierna genoemd “de verkoper” of “de verzoeker”, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen:

STAD ANTWERPEN - ZESDE AFDELING

In een appartementsgebouw, genaamd “Residence Sirocco”, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen aan **Belgiëlei 55**, volgens titel kadastraal bekend sectie F nummers 1234/T/4, 1234/A/9, 1234/B/9, 1234/C/9 en 1234/D/9 voor een oppervlakte van duizend vijfhonderd vijftwintig (1.525) vierkante meter; thans volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend zelfde sectie perceelnummer 1234/F/12/P0000 voor een zelfde oppervlakte:

LOT 1: de studio gelegen op de vijfde verdieping gemerkt 4, rechts achter in het gebouw, gekend als 1234/F/12/P0018, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

de studio zelf, bestaande uit: living met terras, keuken, wc, badkamer, hall, slaapnis, alsmede kelder nummer 18.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenveertig/tienduizendsten (147/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van achthonderd en drie (803,00) euro.

LOT 2: de studio gelegen op de vijfde verdieping gemerkt 2, links achter in het gebouw, gekend als 1234/F/12/P0019, omvattende:

c) In privatieve en uitsluitende eigendom:

de studio zelf, bestaande uit: living, keuken, wc, badkamer, slaapnis, alsmede kelder nummer 17.

d) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertig/tienduizendsten (130/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zevenhonderd negentig (790,00) euro.

Jaar van beëindiging van de opbouw: 1968-1970

Zoals beide goederen beschreven staan in de statuutakte verleden op 11 januari 1968, voor notaris Joseph DE MEULDER, te Antwerpen, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 januari daarna, boek 4261, nummer 1.

STAD ANTWERPEN - VIJFDE AFDELING

In een appartementsgebouw genaamd “Centerbuilding”, op en met grond, en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen **Italiëlei 227-233**, volgens vorige titel de grond ten kadaster gekend wijk E nummers 1281/O/5, 1281/C/1, 1281/D/1 en 1281/E/1 voor een totale oppervlakte van zeshonderd zestig vierkante meter en tweehonderd en tien vierkante meter, vervolgens ten kadaster bekend, sectie E nummer 1281/P/9 voor een oppervlakte van achthonderd zeventig vierkante meter, thans ten kadaster bekend zelfde sectie onder nummer 1281/P/9/P0000 voor een totale oppervlakte van achthonderd zeventig (870) vierkante meter:

LOT 3: de studio S3 gelegen op de zevende verdieping, gekend als 1281/P/9/P0012, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

de studio zelf, bestaande uit: inkom met vestiairekast, living met kookhoek, badkamer met W.C.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/tienduizendsten (66/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zevenhonderd éénendertig (731,00) euro.

LOT 4: de studio S3 gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde, in het complex I, gekend als 1281/P/9/P0090, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

de studio zelf, bestaande uit: inkom met vestiairekast, living met kookhoek, badkamer met W.C.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/tienduizendsten (66/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zevenhonderd éénendertig (731,00) euro.

Jaar van beëindiging van de opbouw: 1971

Zoals beide goederen beschreven staan in de statuutakte verleden op 9 september 1968, voor notaris Baudouin COLS, minuuthouder, en notaris Richard CELIS, beiden te Antwerpen, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 september daarna, boek 4329, nummer 14, gewijzigd bij akte houdende wijzigende en aanvullende statuten, verleden op 8 oktober 2014 voor notaris Domien DE LELIE, te Antwerpen, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 17 augustus daarna onder nummer 57-T-17/08/2021-10044.

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

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

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

....

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

info@deckersnotarissen.be

Instelprijs

De instelprijzen bedragen:

LOT 1: Belgiëlei 55 V5 A4 gekend als B504 en met busnummer B25: vijfenzeventigduizend (75.000,00) euro

LOT 2: Belgiëlei 55 V5 A2 gekend als B502 en met busnummer B23: éénenzeventigduizend (71.000,00) euro

LOT 3: Italiëlei 227-229 V7 A3 gekend als B703 met busnummer B111: zevenenzestigduizend (67.000,00) euro.

LOT 4: Italiëlei 227-229 V1 A3 met busnummer B103: drieënzestigduizend (63.000,00) euro

Minimumbod voor elke studio

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **28 september 2026 om veertien uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **6 oktober 2026 om veertien 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.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing van elke studio zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper/de verzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **9 oktober 2026 om veertien uur.**

Bezoeken

Elk goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van veertien uur tot zestien uur en elke zaterdag van tien uur tot twaalf uur, en dit vanaf drie weken voor de biedingsperiode tot het einde der biedingen.

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

Publiciteit

Voor de bekendmaking van de verkoping wordt gebruik gemaakt van het globaal mediapakket vastgelegd in een overeenkomst tussen de Kamer van notarissen van het arrondissement Antwerpen en Roularta Media Group. Dit pakket omvat de digitale verspreiding van affiches met aankondiging van de verkoop, publiciteit op de website BIDDIT, aanplakking van een bord aan het tekoopgestelde eigendom en bekendmaking van de verkoop op de website "Gazet van Antwerpen" en op Zimmo. De frequentie is afhankelijk van het gekozen Pakket. Bovendien werd gekozen om

publiciteit te maken op de website Immoweb. Deze laatste publicitaire kosten zitten niet vervat in het globaal mediapakket.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het respectievelijk door hem gekochte 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/de verzoeker wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper/de verzoeker toe.

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

Mochten de deelgenoten bij de toewijzing één van voormelde onroerende goederen bewonen dan zijn zij ertoe gehouden dat onroerend goed te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen, zodra deze laatste een attest van de notaris voorlegt waaruit blijkt dat hij aan alle verplichtingen die voor hem uit de verkoop voortvloeien, heeft voldaan. Bij ontstentenis hiervan zal de koper door overhandiging aan de eerst aangezochte gerechtsdeurwaarder van een grosse van onderhavige verkoopsvoorwaarden en het verslagschrift van toewijzing de bewuste deelgenoten met hun gezin en huisraad en inboedel, en al degenen die er met zijn/hun toestemming verblijven, kunnen doen uitdrijven, zonder dat dezen zich daar kunnen tegen verzetten. De kosten daarvan zijn ten laste van de uitgedrevenen, doch voor te schieten door de koper.

Bij schrijven van 24 maart 2026 deelde de ontvanger van het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 aan ondergetekende notaris mee dat er geen geregistreerde huurcontracten voor de te koop gestelde onroerende goederen bekend zijn. Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de toepasselijke wetgeving inzake verhuring op basis van niet-geregistreerde huurcontracten.

Door de stad Antwerpen werd geen conformiteitsattest afgeleverd behoudens een conformiteitsattest om te verhuren afgeleverd voor studio 3 op de zevende verdieping (nummer 703) Italiëlei 227.

De studio's worden verhuurd door tussenkomst van KOOSI Vastgoed BV, met zetel te Antwerpen, Kattendijkdok Westkaai 33, gekend onder het ondernemingsnummer BE0828.044.260

*Voor het appartement gelegen op de vijfde verdieping Belgiëlei 55 (appartement 502 busnummer 23) ontvangt ondergetekende notaris een huurcontract afgesloten met 1 persoon voor bewoning, afgesloten op 20 september 2023, ingaande op 1 oktober 2023 om te eindigen op 30 september 2024, voor de duur van 1 jaar, mits automatische verlenging van de looptijd tot maximaal in het totaal 3 jaar, mits een indexeerbare basishuurprijs van vijfhonderd (500,00) euro per maand te verhogen met vijftig (50,00) euro voor de kosten van de gemeenschap (inclusief verbruik water), te betalen aan KOOSI.

Er wordt melding gemaakt van een huurwaarborg van vijfhonderd (500,00) euro in de vorm van een zakelijke zekerheidstelling afgeleverd door Korfine.

*Voor het appartement gelegen op de vijfde verdieping Belgiëlei 55 (appartement 504) ontvangt ondergetekende notaris een huurcontract afgesloten op 31 maart 2022 met 1 persoon voor bewoning, ingaande op 1 april 2022 om te eindigen op 31 maart 2023, voor de duur van 1 jaar, mits automatische verlenging tot maximaal in het totaal voor 9 jaar, mits een indexeerbare basishuurprijs van vijfhonderd (500,00) euro per maand te verhogen met vijftig (50,00) euro voor de gemeenschappelijke kosten (inclusief verbruik water), te betalen aan KOOSI.

Er wordt melding gemaakt van een huurwaarborg van duizend vijfhonderd (1.500,00) euro in de vorm van een zakelijke zekerheidstelling afgeleverd door Korfine.

Er wordt geen kwijting vermeld in verband met de betaling van de huurwaarborg.

*Voor het appartement gelegen op de zevende verdieping Italiëlei 227 (703) ontvangt ondergetekende notaris een huurcontract voor bewoning voor 1 persoon afgesloten op 22 september 2020, ingaande op 1 oktober 2020 om te eindigen op 30 september 2029, voor de duur van 9 jaar, mits een indexeerbare basishuurprijs van vierhonderd vijftig (450,00) euro, te verhogen met het bedrag van de gemeenschappelijke kosten ten bedrage van zestig (60,00) euro.

Er wordt vermeld dat een huurwaarborg (3 maanden) ten bedrage van duizend driehonderd vijftig (1.350,00) euro werd afgeleverd door het OCMW Antwerpen. Deze huurwaarborg werd zoals hierna vermeld nooit gesteld gezien de voorwaarde van het OCMW tot het stellen van deze waarborg een afgeleverd conformiteitsattest was.

Er wordt geen kwijting vermeld in verband met de betaling van de huurwaarborg.

Bij het plaatsbezoek verklaarde de huurder dat de volgende meubels deel uitmaken van het gehuurde pand: bed en bruine lage commode, hetgeen bevestigd wordt door de verhuurder.

*Voor het appartement gelegen op de eerste verdieping Italiëlei 227 bus 103 ontvangt ondergetekende notaris een huurcontract voor bewoning voor 1 persoon afgesloten op 23 juni 2022, ingaande op 1 juli 2022 om te eindigen op 30 juni 2031, voor de duur van 9 jaar, mits een indexeerbare basishuurprijs van vierhonderd vijftig (450,00) euro te verhogen met het bedrag van zestig (60,00) euro voor gemeenschappelijke kosten.

Er wordt melding gemaakt van een huurwaarborg van duizend driehonderd vijftig (1.350,00) euro in de vorm van een zakelijke zekerheidstelling afgeleverd door Korfine. De kopers zullen met KOOSI en/of de KORFI contact dienen te nemen ten einde hun gegevens door te geven met betrekking tot de huurwaarborg en dit zonder tussenkomst van ondergetekende notaris. Bij het plaatsbezoek verklaarde de huurster dat de volgende meubels deel uitmaken van het gehuurde pand: kookvuur met 2 kookplaten, witte kleerkast, bed, en koelkast, hetgeen bevestigd werd door de verhuurder.

Gezegde vennootschap KOOSI deelde bij schrijven de dato 25 februari 2026 verder in het algemeen nog mee aan ondergetekende notaris:

“...Er is nooit geïndexeerd, de huurprijzen zoals opgenomen in de (niet geregistreerde) huurcontracten zijn nog steeds van toepassing en de huurders zijn tot op heden correcte betalers.

Er is voor 2 studio's een waarborg geplaatst bij Korfine:

Contractnummer	Status	Intrede	Bedrag	Adres	Verhuurder	Huurder	
0-12260048-23-003957	HWB Lopend	01/10/2023	500,00 € Afkkoopwaarde: 502,93 €	Belgiëlei 55 a502 2000 Antwerpen	Schuilng Ann-Katrin (534894)	HASSAN Mohamed Abdi	Acties ▼
0-12225012-22-003957	HWB Lopend	01/07/2022	1.350,00 € Afkkoopwaarde: 1.347,22 €	Italiëlei 227 103 2000 Antwerpen	Schuilng Ann-Katrin (534894)	EZZATI Olha	Acties ▼

Bij de andere 2 is geen waarborg opgevraagd of geplaatst.

Er zijn geen plaatsbeschrijvingen opgemaakt.

Er is momenteel geen opzeg lopende....”

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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper/de verzoeker 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/verzoeker verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behalve die welke zouden voortvloeien uit de statuutakte

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper/de verzoeker 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.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper/de verzoeker 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/de verzoeker voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper/de verzoeker om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper/de verzoeker 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 BW voortvloeien.

Mede-eigendom

De statuten met betrekking tot de goederen, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden zoals voormeld.

Elke respectievelijke koper zal bijdragen enerzijds in de gewone gemeenschappelijke kosten vanaf de ingenottreding. Anderzijds zijn de buitengewone gemeenschappelijke kosten van het gebouw en de bewoning (artikel 3.94 §2 1°, 2°, 3° en 4° BW) waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de

eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht ten laste van de koper.

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

a) Algemeen

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

De koper kan niet aangesproken worden tot betaling van achterstallige kosten die verschuldigd zijn door de huidige eigenaar.

Van de buitengewone kosten bedoeld in artikel 3.94 § 1 BW (kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing alsmede de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten; door de vereniging van mede-eigenaars vaststaand verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt), en die volgens de wet ten laste van de koper vallen, werd door ondergetekende notaris, bij aangetekend schrijven aan de syndicus gevraagd.

b) Belgiëlei

De syndicus is de naamloze vennootschap "03Beheer", KBO 0753.420.873, met zetel te Antwerpen, Belgiëlei 182

Bij schrijven van 27 mei 2025 deelde de syndicus aan ondergetekende notaris mee hetgeen volgt voor wat betreft S4V5:

"...het bedrag. uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor heden heeft besloten alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt:

Besloten door de algemene vergadering, dd 22/04/2025:

.Agendapunt 10. Aanbrengen waterdichting en herstellingswerken parking (2/3^{de}): de Algemene vergadering beslist unaniem om te wachten op een tweede offerte, ...

.agendapunt 11. Plaatsing nieuwe sturing lift (23^{de}): Firma Qualivate: Offerte 20.450,18 euro excl BTW of 4,3 euro per aandeel zonder BTW

.Agendapunt 12. Opstellen asbestinventaris/asbestattest (+50%) Firma Nextra: 1250 euro, excl btw

.Agendapunt 13. Plaatsing evacuatieplannen in het gebouw (+50%) 1.300 euro, excl BTW

Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor heden=

-de vereniging heeft besloten tot:

.de opvraging van voorschotten waarin pand nr S4 V5 een bijdrage heeft te doen van 514,50 euro dewelke betaalbaar zijn per 3 maanden

De vereniging van mede-eigenaars heeft niet besloten tot aankoop van gemeenschappelijke delen.

Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor heden maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt....”

Bij schrijven van 11 maart 2026 deelde gezegde syndicus met betrekking gezegd pand nog mee aan ondergetekende notaris:

“...Het aandeel van de verkoper in het werkkapitaal bedraagt heden 73,50 euro en dient door de koper te worden overgenomen. Betreffend bedrag wordt door ons opgevraagd aan de kopers en teruggegeven in de eindafrekening van de verkoper..... De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor heden heeft besloten:

-de vereniging heeft niet besloten tot de opbouw van een reservekapitaal

Er is al meer dan 10 jaar een juridische procedure lopende in verband met achterstallen van panden S4 V5 & S2 V5 van Chateau Bejo. ...

De netto achterstal is €46.611,63 + € 927,23 = €47.538,86...”

Bij schrijven van 27 mei 2025 deelde voor wat betreft S2 V5 de syndicus aan ondergetekende notaris dezelfde informatie mee als hiervoor geciteerd met betrekking tot de andere voormelde studio in dat gebouw behoudens het aandeel in het werkkapitaal bedraagt vijftien euro. Dezelfde juridische procedure wordt vermeld. Het aandeel in het reservekapitaal voor S4V5 bedraagt tot en met de maand december 2025 vierentwintig komma tweeënnegentig (24,92) euro en voor S2V5 tweeëntwintig komma nul vijf (22,05) euro. Op de algemene vergadering van 22 april 2025 werd besloten geen extra toevoeging aan het reservekapitaal te doen.

De syndicus bevestigde bij schrijven van 16 maart 2026 aan ondergetekende notaris dat de studio's niet dienen bij te dragen in de kosten met betrekking tot de waterinfiltratie in de garage.

Voor de studio met honderd zevenenveertig aandelen in de gemene delen dient de koper uit te gaan van een bijdrage in de gemeenschappelijke kosten ten bedrage van vijfhonderd veertien komma vijftig (514,50) euro per kwartaal en voor de studio met honderd dertig aandelen in de gemene delen dient de koper uit te gaan van een bijdrage in de gemeenschappelijke kosten ten bedrage van vierhonderd vijftenvijftig (455,00) euro per kwartaal.

c) Italiëlei

De syndicus is Algemeen Beheer, KBO 0682.656.603, te Antwerpen, Italiëlei 221.

Bij schrijven van 25 juni 2025 deelde de syndicus aan ondergetekende notaris mee hetgeen volgt:

“...Mededelingen conform artikel 3.94. Overdracht van een kavel, verkoop kavel(s) Onderstaand vindt u de door u gevraagde informatie :

1. Het werkkapitaal bedraagt 129.227,33 euro, het reservekapitaal bedraagt 57.035,68 euro. Er is tevens een vast werkingskapitaal aanwezig ten bedrage van 65.655,57 euro. De verkoper zal zijn aandeel hierin na de verkoop terugkrijgen terwijl de verwerver van het kavel verplicht zal zijn dit aandeel te storten op de zichtrekening van

de VME. Gelieve de potentiële koper hier ook over in te lichten.

2. De achterstallen van de overdrager omvatten :

A. De kosten voor deze mededeling van de vereiste informatie opgesteld door de syndicus bedraagt 333 euro; waarvan u in bijlage van deze inlichtingen een factuur kan terugvinden. Gelieve dit te willen storten op rekeningnummer van Algemeen Beheer 2.0 zijnde: BE53 7390 1621 3953 met als referentie 2025656-186152

B. De achterstallen tegenover de VME bedragen op datum van 06-06-2025 een bedrag van 15.881,13 euro waarvan het detail in bijlage wordt meegezonden. Gelieve dit bedrag te storten op het rekeningnummer van de VME: BE25 0016 5222 8682

C. Wij verzoeken U vriendelijk een forfaitair bedrag van 15.881,13 euro van de verkoopprijs eveneens af te willen houden en door te storten op de rekening van de VME: BE25 0016 5222 8682 met als referentie 2025656 Gezien de jaarafrekening slechts kan opgesteld worden na het verlopen van huidig boekjaar. Dit bedrag is gebaseerd op voorgaande afrekeningen.

3. De algemene vergadering d.d. 24/03/2025 heeft besloten tot het oproepen van kapitaalinbreng in het reservefonds voor een totaal bedrag van 2 euro/kwotiteit op te vragen per jaar. (zie verslag in bijlage)

4. De hangende gerechtelijke dossiers worden beschreven in het verslag van de laatste algemene vergadering d.d. 24/03/2025 waarvan u het verslag in bijlage vindt. (zie verslag in bijlage)

5. In bijlage vindt u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de laatste drie jaar en de afrekeningen van de laatste twee jaar. (Zie bijlagen)

Aantal afrekeningen per jaar: 1

Mededelingen conform artikel 577-11, §2

1. De informatieverstrekking beschreven onder art. 577-11, §2, 1° is momenteel niet van toepassing in dit gebouw.

2. Zie punt 3 bij §1. 3. De informatie beschreven onder art 577-11, §2, 3 is momenteel niet van toepassing voor dit gebouw.

4. De informatie beschreven onder art.577-11, §2, 4° is momenteel niet van toepassing voor dit gebouw.

Het ondernemingsnummer van de VME is 0828.908.154 . Er zijn geen postinterventiedossiers in ons bezit. Algemeen Beheer bezit geen dossiers omtrent activiteiten of inrichtingen die betrekking hebben tot het Bodemdecreet... "".

Bij schrijven van 18 maart 2026 deelde de syndicus aan ondergetekende notaris mee hetgeen volgt:

""...Mededelingen conform artikel 3.94. Overdracht van een kavel, verkoop kavel(s) Onderstaand vindt u de door u gevraagde informatie :

1. Het werkkapitaal bedraagt 300.793,10 euro, het reservekapitaal bedraagt 57.363,05 euro. Er is tevens een vast werkingskapitaal aanwezig ten bedrage van 65.655,57 euro. De verkoper zal zijn aandeel hierin na de verkoop terugkrijgen terwijl de verwerver van het kavel verplicht zal zijn dit aandeel te storten op de zichtrekening van

de VME. Gelieve de potentiële koper hier ook over in te lichten.

2. De achterstallen van de overdrager omvatten :

A. De kosten voor deze mededeling van de vereiste informatie opgesteld door de syndicus bedraagt 351 euro; ...waardoor het totaalbedrag voor inlichtingen neerkomt op 684 euro.....

B. De achterstallen tegenover de VME bedragen op datum van 18-03-2026 een bedrag van 14.999,71 euro waarvan het detail in bijlage wordt meegezonden. Gelieve dit bedrag te storten op het rekeningnummer van de VME: BE25 0016 5222 8682

3. De algemene vergadering d.d. 24/03/2025 heeft besloten tot het oproepen van kapitaalinbreng in het reservefonds voor een totaal bedrag van 66 euro op te vragen per jaar.

4. Er zijn 2 geen hangende gerechtelijke dossiers.....”

Gezegde syndicus legt aan ondergetekende notaris voor het verslag van het preventief onderzoek van de lift de dato 11 maart 2024 waaruit blijkt dat de lift links verder mag gebruikt worden en dat de lift rechts verder mag gebruikt worden maar dat de opmerkingen zo snel mogelijk opgelost moeten worden. De syndicus legt tevens de reinigingsattesten van het centraal stooktoestel opgemaakt de dato 21 oktober 2025 en geldig tot 21 oktober 2027 voor aan ondergetekende notaris.

Uit het verslag van de algemene vergadering de dato 17 maart 2026 mag onder meer blijken hetgeen volgt:

“”....werkingskapitaal:

De syndicus stelt voor het opgevraagde budget voor de VME van 2025 te behouden voor 2026:

Studio's: €28/kwotiteit (wordt opgevraagd in 4 kwartalen)

Garages: €150/staanplaats/jaar (wordt opgevraagd in Q2)....

De vergadering gaat unaniem akkoord.

...reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt .d.d.17/03/26 voor de studio's €56.799,05

En voor de autostaanplaatsen €13.089,7

....bespreking problematiek liften

De liften vormen reeds geruime tijd een aandachtspunt binnen het gebouw. Er doen zich regelmatig storingen voor waardoor de liften buiten dienst raken. Deze storingen hebben verschillende oorzaken en leiden tot herhaaldelijke interventies....Dit sturingsbord dient vernieuwd te worden...ORA adviseert ..om ook een revisie van de automatische liftdeuren uit te voeren...

De syndicus stelt voor om de vernieuwing van het sturingsbord en de revisiewerken van de deuren te financieren via een eenmalige opvraging....”

Verder blijkt uit dat verslag dat de vergadering akkoord ging met de offerte van het schakelbord en met de revisie van de liftdeuren en met de financiering ervan door een eenmalige opvraging waarvan twintigduizend (20.000,00) euro gefinancierd zal worden via het reservekapitaal.

Voor beide studio's dient elke koper uit te gaan van een bijdrage in de gemeenschappelijke kosten ten bedrage van duizend achthonderd achtenveertig (1.848,00) euro per jaar voor het werkkapitaal of honderd vierenvijftig (154,00) euro per maand en een jaarlijks bedrag van honderd tweeëndertig (132,00) euro voor het reservekapitaal. De syndicus liet weten dat gewerkt wordt met een kwartaal opvraging van vierhonderd vijftien (495,00) euro.

Waarborg

De verkoping geschiedt zonder enige waarborg vanwege de verzoeker.

Verwijlntresten

De verwijlntresten vastgesteld op acht ten honderd per jaar.

Hypothecaire lening/krediet

De toewijzing kan zijn aankoop NIET afhankelijk maken van een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Weigering ondertekening proces-verbaal van toewijzing

In afwijking van artikel 14 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden is de verzoeker geen forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de koper bij inhouding van de veiling. De verzoeker is gerechtigd ten allen tijde de verkoping te staken en het onroerend goed uit de verkoping te nemen zoals uiteengezet onder artikel 5 van hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden.

Administratieve bepalingen

*** Vastgoedinlichtingen van de stad Antwerpen**

-Bij schrijven van 12 mei 2025 en van 3 maart 2026 deelde de stad Antwerpen, dienst ruimtelijke ordening, onder meer volgende informatie mee met betrekking tot het gebouw **Belgiëlei 55** te Antwerpen:

...””Milieuvergunning

Beschrijving: een kantoorgebouw Klasse 2

Risicogrond: Rubrieknummer 12.1.1.2°b)

Vlarebo: categorie A

Startdatum: 11/09/2020

Omschrijving: meer dan 200 kVA tot en met 10.000 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied ligt

Erfgoed: Niet van toepassing...””

Bij navraag bij de exploitant, de naamloze vennootschap Investeringsmaatschappij Argenta, te Antwerpen, Belgiëlei 49-53 blijkt dit om een vergunning te gaan voor renovatie van kantoorgebouwen. De exploitant liet bij mail de dato 8 april 2026 aan ondergetekende notaris weten, het volgende, en dit in antwoord op de volgende vragen:

- 1.Op welk perceel bevindt de risico-activiteit zich?
- 2.Is deze vergunning dienstig voor het perceel waarop het gebouw Belgiëlei 55 te Antwerpen zich bevindt?
- 3.Is deze vergunning uitsluitend nuttig voor de studio's die ik moet verkopen?
- 4.Is deze vergunning nog “actueel”? met andere woorden worden deze activiteiten nu nog uitgebaat ter plaatse?

“...1.De risico-activiteit/hoogspanningscabine bevindt zich op Belgiëlei 49–53 (hoofdkantoor Argenta).

2.Nee, het betreft de renovatie van het kantoorgebouw van Argenta (naastgelegen gebouw en achteraan op het perceel Belgiëlei 55, boven de garages).

3.Nee, het gaat om een hoogspanningscabine voor het kantoorgebouw.

4.Ja..”

Vervolgens heeft ondergetekende notaris zich opnieuw met de stedelijke diensten in verbinding gesteld en er werd een nieuw stedenbouwkundig uittreksel op 12 mei 2026 afgeleverd waarin de volgende informatie bij de risicolocaties werd toegevoegd:

“...schrapping:

Reden: andere

Verantwoording: noodgroep gesitueerd in kelderverdieping Belgiëlei 51, perceel 11806F1234/00N013-....”

Bij mail van 20 mei 2026 deelde de milieudienst mee hetgeen volgt:

“...wanneer een risicolocatie geschrapt wordt, blijft deze zichtbaar op het uittreksel, met daaronder het gegeven dat deze geschrapt werd men een verantwoording...”

-Bij schrijven van 12 mei 2025 en van 3 maart 2026 en van 26 mei 2026 deelde de stad Antwerpen, dienst ruimtelijke ordening, onder meer volgende informatie mee met betrekking tot het gebouw **Italiëlei 227** te Antwerpen:

...”Milieuvergunning: niet van toepassing

Risicogrond: niet van toepassing

Erfgoed: Vastgesteld archeologische zone Historische stadskern van Antwerpen...”

De inlichtingen door de overheid gegeven moeten worden beschouwd als gegeven onder voorbehoud en zonder enig rechtsgevolg.

De kopers en/of hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden zullen gehouden zijn tot stipte naleving van:

1. alle wetten en decreten inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
2. de gemeentelijke bouwverordeningen;
3. alle aanvullende en/of wijzigende wetten, decreten, reglementen en besluiten.

De notaris verklaart dat de stad Antwerpen over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

De stedenbouwkundige uittreksels, gedagtekend op 12 mei 2025, 3 maart 2026 en 26 mei 2026, de laatste niet meer dan een jaar oud, worden aan dit proces-verbaal toegevoegd, om door ondergetekende notaris bewaard te worden samen met de minuut van de verkoopsvoorwaarden, doch deze uittreksels worden niet aangehecht, zodat deze niet zullen opgenomen worden in het afschrift van dit proces-verbaal, dat zal neergelegd worden op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid ter overschrijving.

Voormelde stedenbouwkundige uittreksels en de overige vastgoedinlichtingen van de stad Antwerpen liggen ter inzage en zullen opgeladen worden ten behoeve van de kandidaat-kopers door het kantoor van ondergetekende notaris.

Mocht het onroerend goed getroffen worden door een onteigenings- of opeisingsbesluit, bepalingen inzake de rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de

koper zich daarnaar gedragen. Hij heeft geen verhaal, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

*** Artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De werken, handelingen en wijzigingen waarvoor krachtens de stedenbouwwetgeving een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/melding moet verkregen/gedaan worden zijn deze bedoeld in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (in deze akte afgekort als "VCRO").

Voor alle werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het onroerend 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 de verzoeker noch tussenkomst van deze.

Ondergetekende notaris verklaart dat geen van bedoelde werken of handelingen mogen verricht worden, zolang de vereiste vergunning niet is verkregen of geen melding werd gedaan.

*** Verklaringen door de verkoophoudende notaris overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en overeenkomstig artikel 129 §4 Wet betreffende de verzekeringen de dato 4 april 2014**

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig artikel 5.2.1 VCRO, op basis van voormeld respectievelijk stedenbouwkundig uittreksel en voormelde brieven van de stad Antwerpen:

Met betrekking tot de studio's gelegen op het adres BELGIELEI 55

1° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** bekend is BEHOUDENS:

“...**Beschrijving: flatgebouw na afbraak**

Gemeentelijk dossiernummer: 1967155

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 16/06/1967

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen...

Beschrijving: afbraak

Gemeentelijk dossiernummer: 1967154

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 19/05/1967

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen...

Beschrijving: bouwwerken

Gemeentelijk dossiernummer: 196877935

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 15/03/1968

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen...

Beschrijving: dakverdieping

Gemeentelijk dossiernummer: 1970828098

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 10/04/1970

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen...

Beschrijving: administratieve zetel

Gemeentelijk dossiernummer: 19848096

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 30/07/1984

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen...

Beschrijving: verbouwen van parking tot kantoren

Gemeentelijk dossiernummer: 20132859

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 02/08/2013

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen...

Omgevingsvergunning

Beschrijving: regularisatie van de volledige site Noord na de renovatie van kantoorgebouw site 1 en de herbouw van kantoorgebouw site 2

Datum van beslissing: 11/09/2020

Type: voorwaardelijk vergund

Instantie: college van burgemeester en schepenen

Onderwerp: Investar nv herbouw site 2

Inrichtingsnummer 20180223-0031...''''''

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het onroerend goed gelegen is, is: **WOONGEBIED Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.**

3° **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

4° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, en dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechtelijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5° dat op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO en zoals bedoeld in artikel 5.2.1 §1 lid 1 7° VCRO.

6° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

7° dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een risicogebied voor overstromingen.

8° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

9° dat het onroerend goed **niet** staat vermeld in het register van herstellvorderingen

10° dat het onroerend goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Opmerking hieromtrent door ondergetekende notaris:

Volgens artikel 4.2.14 §1 VCRO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962 of inwerkingtreding Gewestplan, geacht vergund te zijn.

Recente werken aan het gebouw - intern of extern – die vergunningsplichtig zijn en werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning worden niet door het voormeld vermoeden gedekt.

Indien mocht blijken dat wat betreft het te verkopen onroerend goed het gebouw niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werd opgericht en/of gewijzigd werd, wordt de koper er door ondergetekende notaris op gewezen, dat hij een regularisatie-vergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.

Met betrekking tot de studio's gelegen op het adres ITALIELEI

1° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** bekend is BEHOUDENS:

“...*Beschrijving: flatgebouw na afbraak*

Gemeentelijk dossiernummer: 1968580

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 23/02/1968

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving: wijziging 18/50698

Gemeentelijk dossiernummer: 1970827966

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 08/05/1970

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen

Beschrijving: wijzigen van de voorgevel

Gemeentelijk dossiernummer: 20014650:

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 19/12/2001

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen...”

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het onroerend goed gelegen is, is: **WOONGEBIED. – Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.** Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 2060

3° **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

4° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, en dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechtelijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79

van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5° dat op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO en zoals bedoeld in artikel 5.2.1 §1 lid 1 7° VCRO.

6° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

7° dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een risicogebied voor overstromingen.

8° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

9° dat het onroerend goed **niet** staat vermeld in het register van herstellvorderingen (opzoeking de dato 9 mei 2025 en de dato 3 maart 2026)

10° dat het onroerend goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Opmerking hieromtrent door ondergetekende notaris:

Volgens artikel 4.2.14 §1 VCRO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962 of inwerkingtreding Gewestplan, geacht vergund te zijn.

Recente werken aan het gebouw - intern of extern – die vergunningsplichtig zijn en werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning worden niet door het voormeld vermoeden gedekt.

Indien mocht blijken dat wat betreft het te verkopen onroerend goed het gebouw niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werd opgericht en/of gewijzigd werd, wordt de koper er door ondergetekende notaris op gewezen, dat hij een regularisatie-vergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.

* Onroerenderfgoeddecreet

a) Bescherming

Uit het stedenbouwkundige uittreksels en de consultaties van de databank (<https://beschermingen.onroerenderfgoed.be/object/search>) blijkt dat voormelde onroerende goederen niet opgenomen zijn in een ontwerprijst tot bescherming van het gebouw en dat het gebouw ook niet definitief beschermd werd.

b) Inventaris

Uit de opzoeken van 9 mei 2025 en van 3 maart 2026 op de website blijkt dat voormeld onroerende goederen niet werden vastgesteld noch werd geïnventariseerd in/op: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken, BEHOUDENS dat het gebouw Italiëlei 229 gelegen is in een archeologische zone, met name de historische stadskern Antwerpen. Uit de opzoeking de dato 3 maart 2026 in de website van het Agentschap

Onroerend Erfgoed bleek dat het gebouw gelegen Belgiëlei 55 te Antwerpen met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft.

c) Handhaving

Ondergetekende notaris verklaart dat hij geen weet heeft van inbreuken en misdrijven tegen het Onroerenderfgoeddecreet.

d) Beheersplan

Uit de beschikbare informatie kon door ondergetekende notaris niet afgeleid worden dat een beheersplan werd opgemaakt.

*** Verklaringen door de verkoophoudende notaris overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid gecoördineerd op 15 juni 2018**

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig voormeld artikel op basis van de consultaties van 9 mei 2025 en van 3 maart 2026 via de website "Perceel"

*dat het voormeld *gebouw Italiëlei*:

-niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

-niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

-de perceelscore: A heeft;

-de gebouwscore: A heeft;

-niet gelegen is in een signaal gebied;

-niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied

*dat het voormeld gebouw gelegen *Belgiëlei 55*:

-niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

-niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

-de perceelscore: D heeft;

-de gebouwscore: D heeft;

-niet gelegen is in een signaal gebied;

-niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied

(A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen)

De overstromingsrapporten zullen opgeladen worden in de publiciteit. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de respectievelijke koper op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

*** Beschermingszones drinkwaterwinning (PROV. A'PEN)**

Voorschreven onroerende goederen zijn niet gelegen rond een grondwaterwinning. In uitvoering van het grondwaterdecreet van 24 januari 1984 werden bij Ministerieel Besluit beschermingszones afgebakend.

*** Informatie verstrekt vanuit "KLIM"(het FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)**

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de noodzaak, om voorafgaand aan het uitvoeren van werken, op de KLIM-website na te gaan of er zich op of onder het

voorschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden.

Ondergetekende notaris verklaart voorafgaand aan het verlijden van de akte een opzoeking te hebben gedaan op de KLIM-website. Uit deze opzoeking blijkt dat geen KLIM leden betrokken zijn (voor beide gebouwen).

*** Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen – postinterventiedossier hierna soms ook “PID”**

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat de overdracht en de terbeschikkingstelling van het PID de kopers toelaat hun verplichtingen als toekomstig opdrachtgever van werken na te komen.

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen nagaan, werd met betrekking tot de te verkopen onroerende goederen geen postinterventiedossier opgesteld, en gezien geen postinterventiedossier aan ondergetekende notaris werd overhandigd, kan dit ook niet aan de kopers worden overhandigd.

Bijgevolg worden de liefhebbers erop gewezen dat zij zelf zullen dienen in te staan voor de opmaak van een PID, op het ogenblik dat zij overgaan tot werken die de opmaak van een PID vergen en dit zowel voor de werken die zij dan zelf zullen uitvoeren als voor de reeds uitgevoerde werken waarvoor een PID had moeten opgesteld zijn.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er uitdrukkelijk op dat de koper door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing het onroerend goed aanvaardt in zijn huidige toestand en zich niet kan verhalen op de verzoeker indien later zou blijken dat bepaalde werken niet volgens de regels van de kunst of onoordeelkundig zijn uitgevoerd.

Ondergetekende notaris verwijst alhier naar de

*** Stookolietanks**

In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks, verklaart de ondergetekende notaris dat in het te verkopen onroerend goed geen bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Of een ondergrondse stookolietank aanwezig is, kon niet worden vastgesteld. Alle kosten die voortvloeien uit het onregelmatig of gebrekkig karakter van een eventuele ondergrondse tank, met inbegrip van eventuele verwijdering of buitengebruikstelling van de tank, of zelfs sanering van de bodem, zijn ten laste van de koper, zonder tussenkomst van om het even wie. In de eigendomstitel van de huidige eigenaar staat vermeld dat geen ondergrondse stookolietank aanwezig is.

De syndicus (Italiëlei) liet in zijn schrijven van 16 april 2026 aan ondergetekende notaris weten dat de verwarming gemeenschappelijk is op gas en dat er nooit een stookolietank geweest is.

De syndicus (Belgiëlei) liet in zijn schrijven van 16 april 2026 aan ondergetekende notaris weten dat de verwarming gemeenschappelijk is op gas en dat de mazouttank al meer dan 20 jaar buiten werking werd gesteld.

Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

*** Inventaris leegstand – Vlaamse Wooncode**

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen nagaan, is het te verkopen onroerend goed niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van a) leegstaande, b) verwaarloosde, c) ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen.

Uit de inlichtingen op het vlak van ruimtelijke ordening en uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Antwerpen zoals hoger vermeld aan ondergetekende notaris blijkt geen inventarisatie dienaangaande, **BEHOUDENS:**

* voor de studio gelegen op de vijfde verdieping achteraan rechts Belgiëlei 55 2018 Antwerpen. Bij besluit van de burgemeester van Antwerpen de dato 21 september 2017 werd gezegde studio (bus 25) ongeschikt verklaard.

* voor de studio gelegen op de vijfde verdieping achteraan links S2 Belgiëlei 55 2018 Antwerpen. Bij besluit van de burgemeester van Antwerpen de dato 14 oktober 2024 werd gezegde studio ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Ondergetekende minuuthoudende notaris wijst de kopers erop dat voor woningen die opgenomen zijn op de Vlaamse inventaris van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen en die in de loop van 2026 verkocht worden de nieuwe eigenaars het eerstvolgend aanslagjaar automatisch vrijstelling krijgen wegens de aankoop.

De kopers bevestigen uit handen van ondergetekende minuuthoudende notaris ontvangen te hebben de mail van de stedelijke diensten met in bijlage de tabel van het overzicht van de vrijstellingen van de heffingen voor belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. De kopers worden erop gewezen dat zij de vrijstelling zelf dienen te vragen, elk jaar opnieuw indien toepasselijk. De authentieke akte kan teruggevonden worden in NABAN.

*** Bodemdecreet**

A) Belgiëlei

1. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, voorschreven onroerende goederen geen risicoground zijn of waren en dat er bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en vastgelegd in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage 1 VLAREM I-kolom 8, **BEHOUDENS** hetgeen hoger werd vermeld. Er is een risico-activiteit gevestigd op het naastliggend perceel die niet exclusief betrekking heeft op de hierbij verkochte privé-eigenschappen.

2. Bij hogervermelde vastgoedinlichtingen van de stad Antwerpen gericht aan de verkoophoudende notaris werden **geen** Vlaremvergunningen, noch Vlarembo- of Vlarembo-inrichtingen meegedeeld.

3. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 14 mei 2025 door OVAM conform het Bodemdecreet (en bevestigd bij bodemattest de dato 3 maart 2026), luidt als volgt:

“...2. Inhoud van het bodemattest.

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrund.

2.2 uitspraak over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 22.07.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen.

-Het bodemsaneringsproject van 01.12.2004 werd bij de OVAM ingediend op 02.12.2004. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

Datum: 22.07.2002

Type: beschrijvend bodemonderzoek

Titel: Stad Antwerpen-Ontwikkelingsbedrijf Patrimonium – Aanvullend beschrijvend bodemonderzoek site Militair Hospitaal, lange Leemstraat te Antwerpen – Eindrapport B15/316.033

Auteur: Ecorem NV

Datum 01.12.2004

Type: Bodemsaneringsproject

Titel: Bodemsaneringsproject site Militair Hospitaal, Lange Leemstraat 344 Antwerpen B23/316.0089.R1

Auteur: Ecorem NV...”

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten...”

Dit bodemattest zal opgeladen worden in de publiciteit. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

4. De koper zal aldus bij de definitieve toewijzing in het bezit zijn gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

5. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en geen weet te hebben van bodemverontreiniging 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.

6. De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging, de daaraan verbonden of daardoor veroorzaakte schade, evenals alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, te zijnen laste, zonder verhaal tegen de huidige eigenaars of hun rechtsvoorgangers. De verzoekers zullen tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

7. De betrokken partijen zullen door ondergetekende notaris worden gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

8. De liefhebbers worden er dus door ondergetekende notaris op gewezen dat het voorliggend bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

B) Italiëlei

1. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, voorschreven onroerend goed geen risicogrund is of was en dat er bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en vastgelegd in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage 1 VLAREM I-kolom 8. Dit geldt zowel voor de privatieve kavel als voor de gemeenschappelijke gedeelten waarin het goed een aandeel heeft.

2. Bij hogervermelde vastgoedinrichtingen van de stad Antwerpen gericht aan de verkoophoudende notaris werden **geen** Vlaremvergunningen, noch Vlarebo- of Vlarebobo-inrichtingen meegedeeld. Het schrijven van de stad Antwerpen maakt tevens geen melding van potentieel historische bodemverontreiniging.

3. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 14 mei 2025 (en bevestigd bij bodemattest de dato 3 maart 2025) door OVAM conform het Bodemdecreet, luidt als volgt:

“...2. Inhoud van het bodemattest.

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten...”

Dit bodemattest zal opgeladen worden in de publiciteit. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

4. De koper zal aldus bij de definitieve toewijzing in het bezit zijn gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

5. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en geen weet te hebben van bodemverontreiniging 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.

6. De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging, de daaraan verbonden of daardoor veroorzaakte schade, evenals alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, te zijnen laste, zonder verhaal tegen de huidige eigenaars of hun rechtsvoorgangers. De verzoekers zullen tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

7. De betrokken partijen zullen door ondergetekende notaris worden gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

8. De liefhebbers worden er dus door ondergetekende notaris op gewezen dat het voorliggend bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

*** Voorkooprechten**

Ondergetekende notaris verklaart dat voorschreven onroerende goederen (Belgiëlei en Italiëlei):

* geen perceel zijn die bestemd zijn voor woningbouw gelegen in een door de minister als bijzonder erkend woonvernieuwingsgebied of als bijzonder erkend woningbouwgebied.

* niet onderhevig zijn noch aan een ander wettelijk of decretaal of conventioneel voorkooprecht noch aan een wederinkooprecht.

Bijgevolg is geen voorkooprecht op de overdracht van voorschreven onroerende goederen van toepassing.

*** Controle elektrische installatie**

Volgens het verslag van de controle van de elektrische installaties van de onroerende goederen, uitgevoerd door ATK, te Bonheiden, BE0406.358.319, van 1 juli 2025 blijkt dat de studio's, S2 en S4 gelegen te Antwerpen, Belgiëlei 55 op de vijfde verdieping, zijnde 2 wooneenheden in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, uitgerust zijn met een elektrische installatie die dateert van voor 1 oktober 1981.

Bij voormelde verslagen werd door het erkend keuringsorganisme vastgesteld, het volgende:

“”...studio S2...

4. Besluit: de installatie is conform met Boek 1 van het KB van 8/09/2019.

De installatie mag in dienst blijven....

De installatie dient opnieuw gecontroleerd uiterlijk op 1 juli 2050...””

“”“”...studio S4...

4. Besluit: de installatie is conform met Boek 1 van het KB van 8/09/2019 mits inachtneming van de gemaakte opmerkingen en/of nota's.

De installatie mag in dienst blijven....

De installatie dient opnieuw gecontroleerd uiterlijk op 1 juli 2050...””

Volgens het verslag van de controle van de elektrische installaties van de onroerende goederen, uitgevoerd door de Heer Willem PERSOONS namens de vereniging zonder winstoogmerk KEA Keuringen en Energie Advies, te Sint-Niklaas, KBO 0821 773 706, van 20 april 2026 blijkt dat de studio's, 7^e verdieping nummer 3 en 1^e verdieping nummer 3 beiden gelegen te Antwerpen, Italiëlei 227-233, zijnde 2 wooneenheden in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, uitgerust zijn met een elektrische installatie die dateert van voor 1 oktober 1981.

Bij voormelde verslagen werd door het erkend keuringsorganisme vastgesteld, dat de installaties niet voldoen aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van achttien maanden vanaf de dag van het proces-verbaal van de definitieve toewijzing zal telkens bij elke studio vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van de verwerving mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. Zij behouden evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkennen de kopers door ondergetekende notaris op de hoogte gesteld te zijn van de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

Zij zullen verder het nodige moeten doen tot regularisatie van deze installatie en eveneens tot de verdere door de wet of andere instanties opgelegde controles terzake.

De kosten van de mogelijke regularisatie van de installatie zullen door de kopers dienen gedragen te worden, zonder enig verhaal tegen om het even wie.

Het verslag zal opgeladen worden in de publiciteit. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

*** Energieprestatiecertificaat**

Overeenkomstig het Ministerieel Besluit van 21 augustus 2008 betreffende de inwerkingtreding van de verplichting om over een energieprestatiecertificaat (verder genoemd EPC-certificaat) te beschikken bij verkoop en verhuur van residentiële gebouwen vanaf 1 november 2008,

*werd door de Heer Ruben BUTAYE, energiedeskundige type A erkend onder EP21255, in opdracht van de verzoeker, voor elke voormelde studio gelegen Belgiëlei 55 te Antwerpen een EPC-certificaat opgemaakt. Deze tien jaar geldige certificaten met de nummers 20260421-0003851933-RES-1 (bus 502) en 20260421-0003851964-RES-1 (503) werden op 21 april 2026 afgeleverd en zullen door ondergetekende notaris aan de kopers overhandigd worden, nadat zij aan al hun verplichtingen hebben voldaan.

*werd door de Heer Mohamed FELAHI (voor Vastgoedexperts), energiedeskundige type A erkend onder EP19338, in opdracht van de verzoeker, voor voormelde studio gelegen Italiëlei 229 bus 111 te Antwerpen een EPC-certificaat opgemaakt. Dit tien jaar geldige certificaat met het nummer 20220309-0002559889-RES-1 werd op 9 maart 2022 afgeleverd en zal door ondergetekende notaris aan de kopers overhandigd worden, nadat zij aan al hun verplichtingen hebben voldaan.

*werd door de Heer Bilal BOUZAMMOUR, energiedeskundige type A erkend onder EP20957 in opdracht van de verzoeker, voor voormelde studio gelegen Italiëlei 229 bus 703 te Antwerpen een EPC-certificaat opgemaakt. Dit tien jaar geldige certificaat met het nummer 20260503-0003861052-RES-1 werd op 3 mei 2026 afgeleverd en zal door ondergetekende notaris aan de kopers overhandigd worden, nadat zij aan al hun verplichtingen hebben voldaan.

De liefhebbers worden door ondergetekende notaris gewezen op het feit dat een EPC-certificaat de energiezuinige kenmerken van de wooneenheid aantoonst en hoofdzakelijk betrekking heeft op de isolatie en de gebruikte isolatiematerialen en de verwarmingsinstallatie.

Het EPC voor huisnummer **Belgiëlei 55 bus 503 2018 Antwerpen** vermeldt een berekende energiescore (kilowatt uur/vierkante meter jaar): tweehonderd zesenvijftig (256) – Energielabel C

Het EPC voor huisnummer **Belgiëlei 55 bus 502 2018 Antwerpen** vermeldt een berekende energiescore (kilowatt uur/vierkante meter jaar): tweehonderd achtenveertig (248) – Energielabel C

Het EPC voor huisnummer **Italiëlei 229 bus 111 2000 Antwerpen** vermeldt een berekende energiescore (kilowatt uur/vierkante meter jaar): honderd zevenentachtig (187) – Energielabel B

Het EPC voor **huisnummer Italiëlei 229 bus 703 2000 Antwerpen** vermeldt een berekende energiescore (kilowat uur/vierkante meter jaar): tweehonderd dertien (213) – Energielabel C

Het energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen, voor huisnummer **Italiëlei 229** (20220301-0002555053-GD-1) zal opgeladen worden. Dit werd opgemaakt door Jorg COOLS, erkend onder EP13499 en werd afgeleverd op 1 maart 2022 en is tien jaar geldig.

Het energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen, voor huisnummer **Belgiëlei 55** (20211221-0002513919-GD-1) zal opgeladen worden. Dit werd opgemaakt door Simon LEEN erkend onder EP18855 en werd afgeleverd op 21 december 2021 en is tien jaar geldig.

De EPC-certificaten liggen ter inzage van de liefhebbers ten kantore van de verkoophoudende notaris en worden opgeladen in de publiciteit.

Zodra bepaalde energiezuinige investeringen aan het onroerend goed gebeuren kan het aangewezen zijn een nieuw EPC-certificaat aan te vragen. De liefhebbers worden door ondergetekende notaris ten slotte gewezen op het feit dat een afgeleverd EPC-certificaat geen energieaudit van de wooneenheid inhoudt. De liefhebbers worden er op gewezen dat een EPC-certificaat noodzakelijk zal zijn bij een nieuwe verhuring. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

Residentieel gebouw

De verkoper/de verzoeker verklaart dat de bij deze verkochte onroerend goederen aanzien dienen te worden als een residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

Renovatie residentieel gebouw

De koper wordt erop gewezen dat elk voormeld goed binnen zes jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop en dat er een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Gezien voormelde energielabels is renovatie van voormelde loten niet van toepassing.

*Asbestattest

1. De partijen erkennen door de ondertekening van het proces-verbaal van de toewijzing door ondergetekende minuuthoudende notaris erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een asbestattest moet beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031 over dat attest zal moeten beschikken. De toekomstige eigenaar wordt er op gewezen dat hij over afzonderlijk asbestattesten dient te beschikken één voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw vanaf 31

december 2026 en één voor de privatieve kavel.

2.

***Italiëlei**

In opdracht van de verzoeker werden door de Heer Youssef EL FATIMI twee asbestattesten opgemaakt. De samenvattende conclusie van beide asbestattesten, enerzijds met de unieke code 20260423-000124.000 (229/703) en anderzijds met de unieke code 20260423-000126.000 (229/103) afgeleverd op 23 april 2026 (onbeperkt geldig tenzij de toestand wijzigt) door OVAM luidt als volgt:

“..Eindconclusie

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0 uitsluitingen...”

De syndicus van het appartementsgebouw Italiëlei 227 legde aan ondergetekende notaris over het asbestattest van de gemeenschappelijke delen, met name het attest met de unieke code 20230921-000415.000, opgemaakt door Stijn SEURS, afgeleverd op 21 september 2023 (geldig tot 21 september 2028) door OVAM. De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 asbestmaterialen 0 beperkingen 0 uitsluitingen

Hoe zorgt U voor een asbestveilige eigendom?

1 asbestmateriaal dringend verwijderen

1 asbestmateriaal maatregelen nemen

3 asbestmaterialen zorgvuldig beheren..”

***Belgiëlei**

In opdracht van de verzoeker werd door de Heer Ruben BUTAYE een asbestattest opgemaakt voor huisnummer Belgiëlei 55/502. De samenvattende conclusie van het asbestattest met de unieke code 20260509-000032.000 afgeleverd op 9 mei 2026 (geldig tot 9 mei 2031) door OVAM luidt als volgt:

“Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen 0 beperking 0 uitsluitingen

Hoe zorgt U voor een asbestveilige eigendom?

1 asbestmateriaal dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren..”

In opdracht van de verzoeker werd door de Heer Ruben BUTAYE een asbestattest opgemaakt voor huisnummer Belgiëlei 55/503. De samenvattende conclusie van het

asbestattest met de unieke code 20260509-000031.000 afgeleverd op 9 mei 2026 (geldig tot 9 mei 2031) door OVAM luidt als volgt:

“Eindconclusie:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal 0 beperking 0 uitsluitingen

Hoe zorgt U voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren..””

De syndicus van het appartementsgebouw Belgiëlei 55 legde aan ondergetekende notaris over het asbestattest van de gemeenschappelijke delen, met name het attest met de unieke code 20250808-000247.000, opgemaakt door de Heer Sander BELLINGS afgeleverd op 8 augustus 2025 (geldig tot 8 augustus 2030) door OVAM. De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal 1 beperking 0 uitsluitingen

Hoe zorgt U voor een asbestveilige eigendom?

1 asbestmateriaal dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren..””

***Algemeen**

Ondergetekende notaris deelt verder nog mee dat voormelde acties dienen te worden begrepen volgens de asbestattesten als volgt:

“” ...Zorgvuldig beheren: Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheren om het risico laag te houden

Maatregelen nemen: Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Verwijderen: Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Dringend maatregelen nemen: Deze asbestmaterialen kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel zo snel mogelijk andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Dringend verwijderen: Deze asbestmaterialen moet u zo snel mogelijk (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu...”

3. Elk asbestattest zal opgeladen worden in de publiciteit die gevoerd wordt.

4. De koper erkent door de publiciteit en bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing voldoende op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het asbestattest. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

5. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, tot op heden geen verwijdering van de mogelijks aanwezige of de aanwezige asbestmaterialen werd uitgevoerd en geen weet te hebben van andere aanwezige asbestmaterialen die schade kunnen 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.

6. De koper neemt de risico's voor eventuele schade die daaraan verbonden is evenals alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, te zijnen laste, zonder verhaal tegen de huidige eigenaars of hun rechtsvoorgangers. De verzoekers zullen tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

7. De koper wordt er door ondergetekende notaris op gewezen dat indien er werken zijn uitgevoerd aan een gebouw die ervoor zorgen dat er sprake is van een gewijzigde toestand in de zin van art. 5.4.15 VLAREMA dan er binnen een termijn van één jaar na vaststelling van die wijziging een nieuw asbestattest moet worden aangevraagd.

Als gewijzigde toestand worden aanzien: de vondst van nieuwe asbesthoudende materialen, een calamiteit of incident, werken aan het inspectiegebied.

***Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister**

Ondergetekende notaris consulteerde op 3 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultaties bevat het maatregelenregister geen informatie noch over het gebouw Belgiëlei 55, noch over het gebouw Italiëlei 229, beiden te Antwerpen.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingentotreding (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/de verzoeker hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper, berekend van dag tot dag, gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentotreding. 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/de verzoeker voor het lopende jaar.

De onroerende voorheffing is ten laste van de koper vanaf de eerste der maand volgend op de dag waarop het eigendomsrecht overgaat op de koper. De koper zal zijn aandeel ten behoeve van de bevoegde administratie moeten betalen aan ondergetekende notaris binnen de termijn bepaald om de prijs te betalen.

Indien de onroerende voorheffing voor het lopende jaar nog niet werd ingekohierd, kan de bijdrage van de koper worden gevorderd op basis van de gegevens van het vorige aanslagjaar, onverminderd het recht van de bevoegde administratie nadien het eventueel verschil bij de koper op te eisen.

Sterkmaking

In afwijking van artikel 20 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden is sterkmaking bij deze verkoping niet toegelaten.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verzoeker aanvaardt.

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

Artikel 5.

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

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

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene voorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verzoeker, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Voor 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 verzoeker in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verzoeker dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verzoeker 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 verzoeker en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening van het proces-verbaal 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/de verzoeker 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/de verzoeker 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 (5.000,00) euro** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien (**10%**) procent van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) euro** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) 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 **vijfduizend (5.000,00) euro**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper/de verzoeker 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 verzoeker 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 tien (**10%**) procent van het weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend (5.000,00) euro**

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° BW, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van ondergetekende 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 BW).

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/de verzoeker.

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.

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 een halve procent 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 procent (12%). Het bedraagt:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%) procent, voor prijzen tot dertigduizend (30.000,00) euro
- éénentwintig komma vijfendertig procent (21,35%) procent voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenkomende 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), 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 B.T.W. of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon of zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde BTW.

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

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

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

De verkoper/massa 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 invoeren tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper/de verzoeker 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 kosten;
- 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 invoeren 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper/de verzoeker 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/de verzoeker 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/de verzoeker 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/de verzoeker toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper/de verzoeker geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en dit de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper/de verzoeker 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 ingebreke blijvende koper te betalen. Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2° van het wetboek van registratierechten.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs 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/verzoeker 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°, van het Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper/de verzoeker 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/verzoeker, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper/de verzoeker 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 persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen

verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.