Rep.nr.: 2026/	Reg. belasting (Vlabel): /
	Reg. rechten. (Federaal): 50 euro
	Bijlage: 3 - € 0
2260324-6/SD	ROG: 50 euro

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT

TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
Op zeventien november.
Ga ik, **Stephanie DE BUYSERE**, notaris te Wilrijk (Antwerpen), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Stephanie De Buysere", met zetel te 2610 Wilrijk, De Bruynlaan 145, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

(…)

Hierna "de verkoper" genoemd.

INHOUD

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. Hypothecaire toestand
B. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
C. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
D. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
E. Slotbepalingen

A. HYPOTHECAIRE TOESTAND

(…)

B. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Stephanie De Buysere
De Bruynlaan 145 – 2610 Antwerpen-Wilrijk
E-mail: info@notaris2610.be
Telefoon: 03/827.44.22

BESCHRIJVING VAN HET GOED

BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE GOED

GEMEENTE SCHOTEN - derde afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen te **2900 Schoten, Salvialei 59** (bestaande uit de vroegere Salvialei 59 en de Eduard De Backerstraat 46) op de hoek met de Eduard De Backerstraat 44, volgens titel ten kadaster bekend sectie C nummers 707/E/14 en 707/B/7, voor een oppervlakte van tweehonderd twintig vierkante meter (220 m²), en thans ten kadaster bekend sectie C, nummer 707K14 P0000, voor eenzelfde oppervlakte, omvattende:

1) De **handelsruimte gelijkvloers**, thans ten kadaster bekend onder partitienummer sectie C nummer 707K14**P0012** (PRIVATIEF DEEL # Salvialei 59 (HA.GV)), omvattende volgens de basisakte:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de twee inkomdeuren, winkelruimte, vier ruimten genaamd beenhouwerij, twee ruimten genaamd koeling, twee ruimten genaamd berging, refter, wc, magazijn.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd twintig/duizendsten (320/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.
2) De **kelders nummer "1" en "2"** in de kelderverdieping, thans ten kadaster bekend onder partitienummer sectie C nummer 707K14**P0016** (PRIVATIEF DEEL # Salvialei 59 (K.OG/1.2/)), omvattende volgens de basisakte:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: Elk: de kelderruimte en eventuele deur
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: samen zesendertig/duizendsten (36/1.000 sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.
Met een kadastraal inkomen vóór indexering van duizend vierhonderdendrie euro (€ 1.403,00)
BASISAKTE:
Zoals dit goed meer nauwkeurig staat beschreven in de basisakte – statuten van het gebouw opgemaakt door notaris Marnix De Sadeleer te Brecht op 5 oktober 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 30 oktober 2006, onder refertenummer 58-T-30/10/2006-21160.

***

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(…)

De koper zal zich met deze oorsprong van eigendom moeten tevreden stellen en zal van de verkoper geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze akte.

ROERENDE GOEDEREN

In huidige verkoop zijn alle roerende goederen inbegrepen die zich op het ogenblik dat de toewijs definitief is geworden nog in het pand bevinden.

VOORWERP VERKOOP

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.

PUBLICITEIT

De online verkoop zal worden afgekondigd door middel van affiches en voorts in het Notarisblad, alsook op de websites van Biddit (www.biddit.be), Immoweb (www.immoweb.be), Zimmo (www.zimmo.be), Notarisblad (www.notarisblad.be), van het Belgisch notariaat (www.notaris.be), van ondergetekende notaris.

PRIJS, BIEDINGEN EN BEZOEKEN

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt ZESENNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 96.000,00).

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet 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 **dinsdag 2 februari 2027 om vijftien uur.**
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 10 februari 2027 om vijftien 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 PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 19 februari 2027 om 14.30 uur**.

BEZOEKEN

Het bij deze verkochte eigendom kan worden bezichtigd na het afhalen van de sleutel op het kantoor van ondergetekende notaris, op eigen verantwoordelijkheid en eigen risico.

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

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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.

BESLAGBERICHTEN

De beslagberichten werden geraadpleegd op datum van heden, waaruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

PANDREGISTER

Ondergetekende notaris heeft de verkopers erop gewezen dat roerende goederen (zoals onder andere maar niet uitsluitend zonnepanelen, verwarmingsketels of -installaties, thuisbatterijen, keukens, badkamers, enzovoort) onroerend kunnen worden door incorporatie of bestemming.

Indien deze goederen op afbetaling of krediet aangekocht werden, kan de financier of leverancier zich het eigendomsrecht voorbehouden op deze goederen of ze in pand krijgen zolang ze nog niet volledig terugbetaald zijn. De inpandgave of het eigendomsvoorbehoud wordt gemeld in het Pandregister.

De verkoper verklaart geen financiering te hebben afgesloten met een leverancier van roerende goederen (zoals bijv. een keuken, zonnepanelen), die op heden nog niet volledig werd terugbetaald en welke goederen thans onroerend zijn geworden door bestemming dan wel als roerende goederen mee verkocht worden met dit onroerend goed, noch met betrekking tot deze goederen een overeenkomst heeft afgesloten waarbij de leverancier een eigendomsvoorbehoud heeft bedongen.

Ondergetekende notaris heeft hiertoe tevens een opzoeking gedaan in het Nationaal Pandregister op heden welke opzoeking zonder resultaat is gebleven.

ALGEMENE VOORWAARDEN

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

De verkoper verklaart dat het verkochte eigendom vrij is van gebruik en beschikbaar is, en dat het vrij is van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht De verkoper verklaart bovendien dat bij zijn weten het goed en de bezetting ervan niet het voorwerp uitmaken van enig geschil.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.
Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

VOORWERP VERKOOP

De verkoop omvat noch zaken die toebehoren aan een derde-gebruiker, noch leidingen of meters die eigendom zijn van de uitbatende maatschappij van nutsvoorzieningen.
Partijen verklaren volkomen akkoord te gaan omtrent de onroerende goederen door inlijving of bestemming (bijvoorbeeld ingemaakte keukenkasten en inbouwapparatuur, verwarmingstoestellen die muurvast zijn of aan een gasleiding aangesloten).

OPPERVLAKTE

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld op basis van aankooptitel en/of kadastrale gegevens: de verkoop gebeurt zonder waarborg van grenzen en zonder waarborg van aangeduide maat of oppervlakte al overtrof het verschil tussen de echte en de hier uitgedrukte oppervlakte meer dan één/twintigste.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.
Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder garantie en zonder dat de koper aanspraak kan maken op enige vergoeding of vermindering van de hiervoor vastgestelde prijs, noch wegens gebreken in de bouw, noch wegens zichtbare gebreken die de koper zelf had kunnen vaststellen bij een degelijke en oplettende bezichtiging, noch wegens verborgen gebreken, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond.
De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de kopers zelf konden vaststellen. Deze worden geacht te zijn gekend door de koper.
Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.
De koper kan verkoper enkel aanspreken voor zware verborgen gebreken die de verkoper kende en bewust niet heeft meegedeeld aan de koper.
Indien de verkoper een onderneming is en de koper een consument, kan de verkoper de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, evenwel niet opheffen of verminderen (artikel VI. 83, 14° Wetboek Economisch Recht).

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID - WAARBORGEN EN GARANTIES

Alle mogelijke wettelijke of overeengekomen waarborgen op werken of herstellingen die de verkoper nog zou kunnen laten gelden worden op de koper overgedragen.
De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het eigendom, en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten.

Verzekeringsattest

Ingevolge de wet van 9 juli 2017 is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van voormelde wet, te weten per 1 juli 2018.
Ingeval van overdracht van een onroerend goed vóór het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de dienstverlener een verzekeringsattest te overhandigen aan de verkrijger.
De verkoper verklaart dat er voor voorschreven eigendom sinds 1 juli 2018 **geen** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek.
Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs van de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering, **niet** van toepassing.

Raadpleging register

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register, zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017, te raadplegen vóór de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden.
Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

GEMEENHEID VAN MUREN EN AFSLUITINGEN

Het goed wordt verkocht zonder waarborg over gemeenheid van muren en afsluitingen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.
De verkoper verklaart dat het goed, voor zover hij weet, met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is, met uitzondering van de erfdienstbaarheden die worden weergegeven in de hierboven aangehaalde basisakte.
De verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen. Hij verklaart bovendien dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoper verklaart dat er **geen** bijzondere voorwaarden rusten op het hierbij verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

RECLAMEPANELEN

De verkoper verklaart dat er op het verkochte goed **geen** publiciteitspanelen werden aangebracht, en er aldus dienaangaande geen huurovereenkomst werd afgesloten, waarin een eventueel voorkooprecht ten voordele van de maatschappij-huurder bedongen werd.

ONROERENDE VOORHEFFING - LASTEN EN TAKSEN

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

NUTSVOORZIENINGEN

De koper heeft de mogelijkheid, voor zover dit niet de zaak is van de syndicus/beheerder, hetzij alle eventueel bestaande contracten betreffende water-, gas- en/of elektriciteitsvoorziening over te nemen, hetzij zelf nieuwe contracten af te sluiten met door hem vrij te kiezen nutsmaatschappijen, tenzij deze contracten op naam staan van een derde-gebruiker (bv. huurder).

Partijen dragen er samen zorg voor dat de meterstanden van het verbruik worden opgenomen en dat deze opname samen met de overdracht wordt gemeld aan de syndicus/beheerder, dan wel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen.

Bij gebreke aan een tegensprekelijke opname is de syndicus/beheerder gerechtigd om de afrekening over de nutsvoorzieningen naar eigen inzicht op te maken en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de verkoper en de koper.

De tellers, meters, leidingen en andere toestellen die in het goed geplaatst zijn en die aan derden toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop.

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

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

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

MEDE-EIGENDOM

STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende:

- de basisakte en eventuele wijzigende basisakte(n)
- het reglement van mede-eigendom

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

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek liggen ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

INLICHTINGEN MEEGEDEELD DOOR DE SYNDICUS

De verkoper verklaart dat er **geen** syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De instrumenterende notaris

vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus.
Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen (KBO) onder nummer 0892.834.124.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN PROVISIONERING KAPITALEN

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

De koper draagt vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt het bedrag van:
1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;
2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

WERKKAPITAAL VOOR DE PERIODIEKE UITGAVEN

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan: de som van de voorschotten die betaald zijn door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarming- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

RESERVEKAPITAAL VOOR DE BIJDRAGE IN DE NIET-PERIODIEKE UITGAVEN

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan: de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van de lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Overeenkomstig artikel 3.94, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek wordt het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars beschouwd als bijzaak van de kavel, die onafscheidelijk daarmee wordt overgedragen op de overnemer, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.
Het aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.
Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

SCHULDVORDERINGEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

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

KOSTEN

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

VOORRECHT VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.
De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.
De verkoper verklaart ons dat er geen enkele syndicus is voor het gebouw waarin het verkochte goed zich bevindt.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

BOUWMOGELIJKHEDEN EN BESTEMMING

De verkoper verklaart **geen** zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Hij is daarvoor tot geen enkele vrijwaring gehouden.
De verkoper verklaart eveneens **geen** zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheden om de bestemming van het goed te wijzigen en is daarvoor tot geen enkele vrijwaring gehouden.
Alle toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven die verband houden met ruimtelijke ordening en stedenbouw komen uitsluitend voor rekening en risico van de koper.
De verkoper zal enkel tot vrijwaring of vergoeding van mogelijke schade gehouden zijn in zoverre hij op de hoogte was of moest zijn van initiatieven en/of beslissingen in dit verband waarvan hij de koper niet op de hoogte stelde.
De verkoper verklaart terzake **niet** op de hoogte te zijn van enige beslissing of initiatief.
In geval van (ver)bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER – REIKWIJDTE TUSSENKOMST NOTARIS – FEITELIJKE VERSUS VERGUNDE TOESTAND

Reikwijdte tussenkomst notaris

Ondergetekende instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de

gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper. De notaris kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.
De partijen worden er eveneens op gewezen dat een notaris niet in de mogelijkheid is om technische vaststellingen en analyses te doen met betrekking tot het goed en dat het de partijen vrijstaat om desgevallend een beroep te doen op technische adviseurs (architect, ingenieur, landmeter, enzoverder).
De minuuthoudende notaris wijst de koper er verder op dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:
-deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;
-het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen in opgericht;
-de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
-de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
-dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.
De minuuthoudende notaris wijst de koper er tot slot op dat:
- dat geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten, zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.
- dat de afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een bouwovertreding of -misdrijf niet betekent dat er geen bouwovertreding of -misdrijf zou kunnen zijn. Dit betekent enkel dat de overheid geen bouwovertreding of -misdrijf heeft vastgesteld.
- dat, onverminderd de hierna eventueel vermelde stedenbouwkundige vergunningen en/of verkavelingsvergunningen, er voor dergelijke werken geen garantie kan worden gegeven, en omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, en dat de koper zelf op zijn kosten en risico de nodige vergunningen moet aanvragen en zich daarbij moet schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal jegens de verkoper of de instrumenterende notaris.

Onderzoeksplicht koper

De koper erkent aldus ervan op de hoogte te zijn dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voorschreven eigendom wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of de stad waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed, en de optredende notarissen gaan enkel voort op de informatie die hen door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente of de stad wordt bezorgd, stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

VERGUNNINGEN – STEDENBOUWKUNDIGE MISDRIJVEN

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/ regelgeving inzake ruimtelijke ordening.
Hij verklaart voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan **op uitzondering van:**

- de studio omvattende leefruimte, keuken, badkamer

** Omschrijving van de onvergunde werken*

De studio bestaat uit een leefruimte, een keuken en een badkamer en betreft een inrichting voor bewoning gerealiseerd binnen het vergunde handelsvolume van het goed. Voor deze

functiewijziging en/of verbouwingswerken werd nooit een stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of andere vereiste toelating verkregen, noch werd hiervoor een melding gedaan bij de bevoegde overheid. De exacte datum van uitvoering van deze werken is niet bekend.

Exoneratie en overdracht van risico's

De koper zal de verkoper, de vereffenaar en de instrumenterende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in verband met bovenvermelde stedenbouwkundige overtreding, aangezien hij met volledige kennis van zaken koopt, na volledig te zijn ingelicht over de aard van de overtreding en de risico's verbonden aan de aankoop van een goed met een onvergunde inrichting, zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met deze stedenbouwkundige overtreding en is niet gehouden tot enige vrijwaring dienaangaande. Alle risico's, kosten, boetes, herstelvorderingen en andere gevolgen verbonden aan de onvergunde studio gaan bij de toewijzing volledig en onherroepelijk over op de koper.

De koper erkent dat hij vóór het uitbrengen van zijn bod kennis heeft genomen van deze verkoopsvoorwaarden, van het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Schoten en van de overige documenten die ter inzage liggen op het kantoor van de instrumenterende notaris, en dat hij de risico's verbonden aan de bovenvermelde onvergunde toestand volledig voor eigen rekening neemt.

Vermoeden van vergunning

Voor oude, reeds lang bestaande gebouwen en constructies is het vaak moeilijk om de vergunningstoestand te achterhalen. Om die reden voorziet de wetgeving in een ‘vermoeden van vergunning’ dat onder bepaalde voorwaarden kan worden vastgesteld. Hoewel voor deze constructies nooit een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen, worden de constructies van rechtswege geacht te zijn vergund wanneer aan deze voorwaarden is voldaan.

Er bestaan twee soorten vermoedens van vergunning:

- een **onweerlegbaar vermoeden** van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht vóór 22 april 1962 genieten het onweerlegbaar vermoeden van vergunning.
- een **weerlegbaar vermoeden** van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 en vóór 9 november 1979 (eerste inwerkingtreding gewestplan Antwerpen) genieten het weerlegbaar vermoeden van vergunning. Het vermoeden kan dus weerlegd worden, maar het enige geldige tegenbewijs is een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De toepassing van het vermoeden van vergunning is dus afhankelijk van de datum waarop het gebouw of de constructie werd opgericht.

De bewijslast voor een vermoeden van vergunning ligt bij diegene die zich op het vermoeden van vergunning wenst te beroepen.

INFORMATIEPLICHT VAN DE NOTARIS

Informatieplicht

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Schoten afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 15 juli 2026:

1° dat voor het onroerend goed volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Gevelwijziging, verbouwing beenhouwerij, woning verbouwen tot beenhouwerij hoek Salvialei 59 - Eduard De Backerstraat 46 (niet afgehaald)

Referentie: 11040_1994_272
Gemeentelijk dossiernummer: 94265
*Beslissing eerste aanleg: **Vergund***
*Datum beslissing: **18/10/1994***
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Voorwaarden: Te bouwen volgens het plan gehecht aan dit besluit.

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: regularisatie van alle bestaande bebouwing
Referentie: 11040_2006_3316
Gemeentelijk dossiernummer: 2006190
*Beslissing eerste aanleg: **Vergund***
*Datum beslissing: **18/07/2006***
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Voorwaarden: De voorwaarden en aanbevelingen gesteld in het advies van de brandweer d.d. 26 juni 2006 dienen strikt te worden gevolgd (in bijlage).
Aan de vet gedrukte gedeeltes in het advies moet in elk geval voldaan worden. Deze zaken zijn onontbeerlijk voor een te regulariseren gebouw. Ook moet de winkel - beenhouwerij zeker afgescheiden zijn van de bewoonbare gedeeltes met wanden rf 1 uur en zelfsluitende deuren rf 1/2 uur. De bouwheer dient dan ook kontakt op te nemen met de brandweer om de gevraagde aanpassingen alsnog te laten controleren.

Vergund geachte constructie

Blijkens recent kadastraal uittreksel is het jaar van einde opbouw van het hierbij verkochte goed: 1932.
Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde codex te allen tijde geacht te zijn vergund. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.
De koper werd erop gewezen dat het goed echter (nog) niet is opgenomen in het vergunningenregister als “vergund geacht”. Mocht de koper dit wensen, dan zal hij hiervoor zelf het nodige moeten doen bij de gemeente. De bewijslast hiervoor ligt bij diegene die zich op het vermoeden van vergunning wenst te beroepen. De aanvrager moet ondubbelzinnig kunnen aantonen dat de huidige constructie identiek is aan de constructie zoals gekend voor de inwerkingtreding van de wetgeving op de stedenbouw of desgevallend voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan.
2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is:

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00014_00001
Beschrijving: KONINKLIJK BESLUIT HOUDENDE VASTSTELLING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN (14)
Bestemmingen:

- ***woongebieden***

- ***aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, Â§1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)***

Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 03/10/1979
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Referentie: RUP_02000_212_00195_00001
Beschrijving: GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN
Bestemmingen:

- ***Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen***
- ***Woongebied***

Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 19/06/2009

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4° dat op het onroerend goed **geen** voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5° dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
6° (…);
7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
8° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.
Een kopie van voormeld schrijven ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.
Vergunningsplichtige werken
De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

PLANBATENHEFFING

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing

ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van onteigening of rooilijn of andere maatregelen die het eigendom kunnen aantasten, noch van een aangekondigd voornemen daartoe, behoudens:

- Het gemeentelijk rooilijnplan langs de Salvialei – Eduard De Backerstraat de dato 16 augustus 1927, het perceel werd niet getroffen;

De verkoper verklaart bovendien dat:

- het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of van onteigeningsmaatregelen
- het goed **niet** getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn
- het goed **niet** belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

KADERDECREET HANDHAVING - MAATREGELENREGISTER

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse Regelgeving, consulteerde de instrumenterende notaris op 5 juni 2026 het maatregelenregister.
Het maatregelenregister bevat **geen** informatie over het goed.
Een kopie van voormeld schrijven ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:
- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van strafsancties in dat verband.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, op datum van 5 juni 2026.
Het register van herstelvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID - VERWAARLOZING – LEEGSTAND

De verkoper verklaart dat het onroerend goed is opgenomen in een leegstandsregister, zoals blijkt uit het door de gemeente Schoten afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 15 juli 2026:

Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen

Inventaris type: Leegstand
Referentie: LSG202410
Onroerend goed type: Handelsruimte
Opgenomen sinds: 23/01/2025
Inventaris status: Opgenomen in inventaris
Locatie: Adres: Salvialei 59, 2900 Schoten

De belasting die in het verleden verschuldigd zouden zijn ingevolge de opname in de inventaris, blijft ten laste van de verkoper.
De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper.
De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.
Een kopie van de brief vaststelling leegstand en bijhorende bijlagen ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.
De koper verklaart voldoende geïnformeerd te zijn over de feitelijke toestand aangaande de ongeschiktheid- en onbewoonbaarheid van voorschreven goed evenals de procedures dienaangaande en verklaart hiervan verder zijn eigen zaak te maken.

OVERIGE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

BODEMDECREET

Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart dat er op de grond van voormeld eigendom bij zijn weten **geen** inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

Inlichtingen gemeente/stad

De gemeente Schoten heeft aan ondergetekende notaris gemeld dat, voor zover bekend, er voor het voorschreven onroerend goed, geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen werden aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO, met uitzondering van:

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.
*Beschrijving: **aanvraag tot het uitbaten van een beenhouwerij***
Dossiernummer: 197822
Referentienummer: 0243.1
Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:
*Status: **Vergund***
*Datum: **11/09/1978***
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure: ARAB
Activiteiten:
Rubriek: 45.4.c)1°
Omschrijving: Beenhouwerij met 2 motoren vah sapeh 2,5 pk
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.
*Beschrijving: **aanvraag tot het uitbaten van een beenhouwerij (verlenging)***
Dossiernummer: 198814
Referentienummer: 0241.2
Beslissing eerste aanleg:
*Status: **Vergund***
*Datum: **27/12/1988***
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure: ARAB
Activiteiten:
Rubriek: 45.4.d)
Omschrijving: Slagerij met winkel, met machines samen 6,2 pk
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.
*Beschrijving: **melding inzake de overname van een vergunde klasse 3 inrichting***
Dossiernummer: 200316
Referentienummer: 0243.2.1

Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:
Status: ***Vergund***
Datum: ***16/12/2003***
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Einddatum: 27/12/2018
Vergunning procedure: VLAREM
Activiteiten:
Rubriek: 16.3.1.1°
Omschrijving: Koelinstallaties voor het bewaren van producten, luchtcompressoren en airconditioninginstallaties , met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW.
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 16/12/2003
Einddatum: 27/12/2018
Rubriek: 3.1.1°
Omschrijving: Het lozen van bedrijfsafvalwater
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 16/12/2003
Einddatum: 27/12/2018
Rubriek: 45.4.d)
Omschrijving: Producten van dierlijke oorsprong: verkoop
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 16/12/2003
Einddatum: 27/12/2018
Milieuvergunning
Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.
Beschrijving: ***melding van overname van een vergunde inrichting***
Dossiernummer: 201638
Referentienummer: 0243.4
Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:
Status: ***Aktename***
Datum: ***07/06/2016***
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure: VLAREM

Bodemattest

1. De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op datum van 8 maart 2023 met referte 20230162324.
De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt, hierna letterlijk overgenomen:
“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 in deze gemeente vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-

vervuiling.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technische verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer .
3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."
2. Ondergetekende notaris wijst de koper er op dat de inhoud van dit bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver of niet vervuild zijn van de bodem.
3. Een kopie van voormeld bodemattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.
Verklaringen
1. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.
2. Ondergetekende notaris verklaart dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.
Grondverzet
De notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.
ASBESTINVENTARIS
Privatieve delen
Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20230316-000448.000, op 16 maart 2023.
De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"Eindconclusie volgens de wetgeving:
Asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen"
De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.
Toelichting
Merk op dat het asbestinventarisattest een attest is dat weergeeft of een constructie “asbestveilig” is. Dit is niet hetzelfde als “asbestvrij”.
De asbestdeskundige gaat na of het eigendom gebruikt kan worden zonder risico voor de gezondheid door de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Dit is een onderzoek dat bovendien beperkingen heeft aangezien niet alle bouwkundige elementen bereikbaar zijn voor de deskundige. Een asbestinventarisattest is daardoor niet steeds alomvattend en geeft geen garantie dat het eigendom volledig vrij is van asbest. Wel toont het aan in elke mate het goed veilig gebruikt kan worden, dan wel of bijkomende maatregelen nodig zijn om het veilig te gebruiken ondanks de eventuele aanwezigheid van asbest
Gemeenschappelijke delen/gemeenschappelijk gebruikte delen
Partijen verklaren ingelicht te zijn over het feit dat voor de gemene delen/gemeenschappelijk gebruikte delen een afzonderlijk attest nodig is.
In geval van een overdracht van een appartement of een deel van een groter geheel, dan dient er ook een asbestinventarisattest voor de gemene delen/gemeenschappelijk gebruikte delen aanwezig te zijn.
- **Overeenkomst gesloten vanaf 1 mei 2025**: een geldig asbestinventarisattest gemeenschappelijk gebruikte delen moet aanwezig zijn. Deze gebouwen moeten los van overdracht over een attest beschikken vanaf 31 december 2031, maar bij overdracht moet er reeds een attest aanwezig zijn vanaf 1 mei 2025.
- **Overeenkomst gesloten vanaf 31 december 2026**: een geldig asbestinventarisattest gemene delen moet aanwezig zijn. De opmaak ervan valt onder de verantwoordelijkheid van de vereniging van medeeigenaars.
In de onderhandse overeenkomst moet vanaf die data ook over het asbestinventarisattest gemene delen en gemeenschappelijk gebruikte delen vermeld worden of het is overgedragen, evenals wat de datum, samenvattende conclusie en unieke code van dat attest is.
Beschikt de eigenaar reeds voor die data over een asbestinventarisattest gemene of gemeenschappelijk gebruikte delen, dan moet hij dit ook al eerder bij een overdracht meegeven.

RUILVERKAVELING

De verkoper verklaart dat de goederen niet zijn gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

CONVENTIONELE VOORKOOP- EN VOORKEURRECHTEN, VERKOOPBELOFTEN EN RECHTEN VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte of recht van wederinkoop is bezwaard.
De verkoper verklaart zelf **geen** voorkooprecht te hebben toegestaan en geen weet te hebben van enig conventioneel voorkooprecht dat de verkoop van dit goed zou kunnen regelen.

WETTELIJKE VOORKOOPRECHTEN

Verklaring verkoper

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop, noch in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Havendecreet of enige andere overheidsregeling.

Opzoeking e-voorkooploket

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op datum van 5 juni 2026 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed **geen** voorkooprecht van toepassing is.

BOSDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

NATUURDECREET

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

WATERPARAGRAAF - INTEGRAAL WATERBELEID

Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 3 juni 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de **risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Binnen zulke zone kan de brandverzekeraar onder de wettelijke omstandigheden weigeren dekking te verlenen voor overstroming.

Integraal waterbeleid

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

– **deels** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied (pluviaal – door hevige neerslag)**
– **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
– **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone;**
– **niet** gelegen is in een **recent overstroomd gebied;**

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

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

Overstromingsattest

De verkoper verklaart dat er voor het goed **geen** geldig overstromingsattest van toepassing is.

Signaalgebied

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.
Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

ONROERENDERFGOEDDECREET – ONROERENDERFGOEDBESLUIT

Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed (voorheen de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).
De verkoper bevestigt evenmin op de hoogte te zijn van een voornemen in die zin.
Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.
Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.
Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

KLIM (FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.
Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM), is **niet** gebleken dat op of in de directe nabijheid van het eigendom installaties voor vervoer van gasachtige producten, bovengrondse of ondergrondse leidingen of kabels zouden gelegen zijn, behoudens hetgeen gebruikelijk voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen.

(BOUW)TECHNISCHE BEPALINGEN

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen zijn bevestigd aan voormeld goed.

LAADPAAL - OPLAADPUNT

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** voorzien is van een laadpaal of oplaadpunt.

ALARMINSTALLATIE

De verkoper verklaart dat de woning niet is uitgerust met een alarmsysteem.

ROOKMELDERS

De koper erkent door de notarissen gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

De koper verklaart ingelicht geweest te zijn door de notaris over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie.
Voor meer informatie: https://www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming

STOOKOLIETANK

De verkoper dat er zich in of op het onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De partijen worden gewezen op de verplichting tot opmaak van een postinterventiedossier voor werken waarbij minstens één aannemer betrokken is/was, waarbij de begrippen 'werken' en 'aannemer' ruim geïnterpreteerd worden, en dat dit dossier overhandigd moet worden uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte. Deze verplichtingen gelden voor werken die aangevat werden sinds 1 mei 2001.

Verklaring van de verkoper

De verkoper verklaart dat er voor het hoger beschreven eigendom **geen** postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Informatie voor de koper

De koper wordt gewezen op de noodzaak om een postinterventiedossier goed te bewaren en bij te (laten) werken waar nodig. Voor het geval hij in de toekomst werken zou uitvoeren aan het goed, zelfs zonder betrokkenheid van enige aannemer, wordt hij/zij er alvast op gewezen dat er best altijd zo gedetailleerd mogelijke sporen bewaard worden (foto's, schetsen, plannen, schema's enzoverder).

KEURING VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat de aanleg van de elektrische installatie in het hierbij verkochte goed is aangevat vóór 01 oktober 1981.
Bij proces-verbaal van 14 maart 2023 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.
De volgende controle moet worden uitgevoerd uiterlijk vóór 14 maart 2028 door een organisme naar keuze.
De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of goederen.
De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.
Het keuringsattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.
Het origineel keuringsattest zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

EPC privatief deel

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer Jonah Melkenbeeck te 2275 Lille gedateerd van 7 maart 2023 met vermelding van unieke code 20230307-0002830853-KNR-1 met **label D.**

Het EPC attest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

EPC gemene delen

De partijen worden gewezen op de verplichting van de vereniging van mede-eigenaars om een EPC te laten opmaken voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze verplichting geldt:

- vanaf 1 januari 2022 voor appartementsgebouwen met minstens 15 gebouweenheden, waarvan minstens 2 residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn;
- vanaf 1 januari 2023 voor appartementsgebouwen met minstens 5 gebouweenheden, waarvan minstens 2 residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn;
- vanaf 1 januari 2024 voor appartementsgebouwen met minstens 2 residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn.

Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de VME (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar).

Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC gemeenschappelijke delen zijn tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De verkoper verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken en dat hij de koper dus geen kopie van het EPC gemeenschappelijke delen heeft bezorgd.

Het aandeel in de kosten voor de opmaak van een EPC gemeenschappelijke delen én het aandeel in een gebeurlijke administratieve geldboete vallen ten laste van de koper.

RENOVATIEVERPLICHTING

Renovatieverplichting in hoofde van de koper

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig verkocht wordt/niet volledig niet-residentieel is.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m2K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m2K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m2K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.
Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Renovatieverplichting in hoofde van de verkoper

De verkoper verklaart dat er thans in zijn hoofde geen renovatieverplichting bestaat, daar op datum van zijn verkrijging er nog geen renovatieverplichting bestond.

C. DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.
In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.
De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.
Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.
Artikel 5.
De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:
a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, …) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.
Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.
Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.
Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De

verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden

veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.
De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

D. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

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

E. SLOTBEPALINGEN

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonst op hun domicilie of zetel.

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen, ook “comparanten” genoemd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

BEVESTIGING IDENTITEIT.

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

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Stephanie De Buysere.

ONTWERP

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 16 juli 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

opgesteld op mijn kantoor te Wilrijk (Antwerpen), op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en

gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.