

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor:

BV Notaris Verbert

Van Eycklei 21, 2018 Antwerpen (België).

Telefoon: 03.232.16.92 – 03.231.50.86 – fax: 03.231.57.73 – email:

info@notarisverbert.be

BESCHRIJVING VAN DE TE VEILEN GOEDEREN

STAD ANTWERPEN – negende afdeling

In een appartementsgebouw “Residentie El Sol” op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 273**, bekend volgens titel en thans ten kadaster sectie I nummer 2311/A/3/P0000 met een oppervlakte van duizend zevenenveertig vierkante meter (1.047 m²):

Het appartement gemerkt “3B” gelegen op de derde verdieping, begrijpende:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, wc, badkamer, drie slaapkamers met terras en de **kelder nummer 10**;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizend honderdsten (40/1.100) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Voormeld appartement en kelder hebben volgend gezamenlijk kadaster partitienummer: 2311/A/3/P0013

De verkoper verklaart dat zijn eigendomstitel, namelijk de akte verleden voor ondergetekende notaris op 26 juni 2019, letterlijk het volgende vermeldt:

“De verkoper doet opmerken dat zijn eigendomstitel, namelijk de akte verleden voor notaris Hans Van Overloop te Wilrijk op 3 september 2012 letterlijk het volgende vermeldt:

Het appartement B gelegen op de derde verdieping, omvattende 1) volgens basisakte:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, wc, badkamer, twee slaapkamers met terras en de kelder nummer 10.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 33/1.100sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

...

In de eigendomsakte verleden voor notaris Dick Van Laere en Philippe Hopchet van 8 februari 2008 staat letterlijk geschreven wat volgt:

“De verkoper verklaart dat een slaapkamer van een aanpalend appartement werd geïntegreerd in het bij deze verkochte appartement bij de bouw van het appartementsgebouw. Aldus is het aandeel van het bij deze verkochte appartement hierdoor gestegen, zonder dat hiervoor een wijzigende basisakte werd opgemaakt, hetwelk door de syndicus werd bevestigd.”

- zo en gelijk voorschreven goed voorkomt in de navermelde statuten van het gebouw.

Deze goederen hebben een juridisch bestaan zoals blijkt uit de akte statuten van het gebouw.

Hierna (samen) “het goed” genoemd.

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

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

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

1. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt **honderdvijfenvijftigduizend euro (€ 155.000,00).**

2. Minimumbod.

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

3. Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **27 juli 2026 om elf uur (11u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **4 augustus 2026 om elf uur (11u)**, 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.

4. Dag en uur van ondertekening van het proces-verbaal 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 **7 augustus 2026 om twaalf uur (12u)**.

5. Bezoeken en publiciteit.

De kandidaat-kopers kunnen het voorschreven goed op eigen risico en verantwoordelijkheid bezichtigen op volgende tijdstippen:

***woensdag 15 juli, 22 juli en 29 juli, telkens van achttien uur (18u) tot negentien uur dertig (19u30)**

***zaterdag 18 juli, 25 juli en 1 augustus, telkens van tien uur dertig (10u30) tot twaalf uur (12u)**

In voorkomend geval worden de huurders, gebruikers, of bewoners van het voorschreven goed in kennis gesteld van de bezichtigingsdagen en -uren als hierboven bepaald.

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

In het kader van deze verkoop zal **publiciteit** gevoerd worden op elektronische websites, waaronder minimum de websites www.zimmo.be, www.biddit.be, www.notaris.be en www.notarisverbert.be. Verder wordt publiciteit gevoerd in het “NOTARISBLAD”, zijnde ‘notaris.be’, te weten een bijlage bij de ‘Gazet van Antwerpen’, dan wel bij De Standaard/Het Nieuwsblad. Dit kan bovendien aangevuld worden met andere websites, zoals

www.immoweb.be, evenals het aanplakken van affiches, en/of het aanbrengen van een publiciteitsbord ter plaatse.

6. Eigendomsoverdracht.

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

7. Genot - gebruik.

Het (voorschreven) goed is niet verhuurd en niet verpacht.

Het goed wordt thans bewoond door de beslagenen en hun gezin.

De koper komt in het genot door de vrije beschikking, nà volledige betaling van de prijs, kosten en bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten, doch ten vroegste vijftien dagen nà de betekening voorzien in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

Vooraleer aan deze voorwaarden voldaan is, mag de koper het voorschreven goed niet ingebruiknemen, geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag desgevallend evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper zal vervolgens desgevallend op zijn kosten en risico kunnen overgaan tot uitdrijving van de beslagene en de medebewoners zoals voorzien in artikel 18 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Om de onwillige beslagene uit te zetten wordt aan de koper een grosse van het proces-verbaal van toewijzing afgeleverd, samen met de verkoopvoorwaarden.

De beslagene en allen die het goed betrekken zonder wettige titel, zullen het goed vrij laten en ter beschikking stellen van de koper vanaf de betekening van de toewijzing, op straffe van er uitgezet te worden en hun meubelen en roerende goederen op de openbare weg te doen stellen door het ambt van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de Openbare Macht.

7bis. Restgoederen en afval.

De koper zal de, in het goed, achtergelaten restgoederen, evenals het aanwezige afval dienen te verwijderen op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

De koper zal dienaangaande geen verhaal hebben op de verkoper of ondergetekende notaris.

8. Voorkooprecht - voorkeurrecht.

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

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

8.1: Wettelijk of decretaal voorkooprecht:

Uit opzoeken verricht in de digitale databank van de Vlaamse Overheid (aangehouden door de Vlaamse Landmaatschappij) met betrekking tot de wettelijke en decretale voorkooprechten, blijkt dat het voorschreven goed niet onderworpen is aan een dergelijk voorkooprecht.

8.2: Contractueel voorkooprecht, recht van voorkeur of recht van wederinkoop:

Uit de vorige eigendomstitels of andere voorhanden zijnde stukken, blijkt dat er geen contractueel voorkooprecht, recht van voorkeur of recht van wederinkoop toegestaan werd.

De beslagene werd dienaangaande bijkomend door ondergetekende notaris ondervraagd bij aangetekend schrijven van 14 maart 2026, en heeft hierop niet geantwoord.

9. Staat van het goed - gebreken.

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

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

10. Grenzen - oppervlakte.

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

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

11. Gemeenheden.

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

12. Erfdienstbaarheden.

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

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

De verzoeker verklaarde geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens hetgeen desgevallend bepaald wordt onder punt 13 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

13. Mede-eigendom.

De koper treedt door de aankoop van voorschreven goed van rechtswege toe tot de vereniging van mede-eigenaars (VME) van de mede-eigendom, waarvan voorschreven goed deel uitmaakt.

13.1. Statuten van het gebouw.

De verkoop geschiedt op last van naleving van de voorschriften van de **statuten** van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom), waarvan de akte werd verleden voor notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op 26 maart 1957, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 24 mei daarna, deel 3257 nummer 5, de **wijzigende akte statuten** verleden voor notaris Dirk Stoop te Antwerpen (Linkeroever) op 19 december 2017, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 onder referte “57-T-29/12/2017-15903”, **evenals** van het eventuele reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

Een exemplaar van de statuten van het gebouw ligt ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van ondergetekende notaris en wordt na het definitief worden der verkoop aan de koper overhandigd.

De beslissingen van de algemene vergadering en het (eventuele) reglement van orde liggen ter inzage van de liefhebbers op de zetel van het gebouw.

De koper zal zich onderwerpen aan de respectievelijke bepalingen ervan en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en plichten van de beslagene.

13.2. Gemeenschappelijke lasten en kosten (in de mede-eigendom).

a) Inlichtingplicht:

Bij aangetekend schrijven van 24 maart 2026 heeft ondergetekende notaris zowel de informatie en stukken vereist door artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek, als de informatie vereist door artikel 3.94, §2, van het Burgerlijk Wetboek opgevraagd bij de syndicus van het gebouw, te weten: UW BEHEER nv, te 2140 Antwerpen (Borgerhout), Noordersingel 17.

De syndicus heeft aan ondergetekende notaris geantwoord bij brief van 27 maart 2026.

Een kopie van het antwoord van de syndicus en de bijhorende stukken liggen voorafgaandelijk de verkoop ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Op de zitdag, waarop zelfde informatie en stukken eveneens ter beschikking zijn van de liefhebbers, zal ondergetekende notaris (bepaalde/samenvattende) voorlezing en toelichting geven inzake de informatie verkregen van de syndicus.

De koper zal in het bezit gesteld worden van het antwoord van de syndicus en de bijhorende stukken.

b) Verdeling der lasten verbonden aan de mede-eigendom:

- *gewone lasten:*

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf het definitief worden van de verkoop, waarbij de koper niet aansprakelijk is voor de schulden/achterstallen van de beslagene(n).

- *buitengewone lasten:*

Overeenkomstig artikel 3.94, §2, van het Burgerlijk Wetboek, draagt de koper:

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

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

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

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

De koper is niet gehouden tot de achterstallen in hoofde van de beslagene(n) maar is wel gehouden tot alle buitengewone kosten die op heden niet door de syndicus werden opgevraagd, ongeacht of tot de uitgaven of kapitaalbreng werd besloten voor heden.

c) Wettelijke bepalingen:

Overeenkomstig artikel 3.94, § 5, van het Burgerlijk Wetboek, is/zijn de beslagene(n) schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn/hun aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij/zij niet effectief gebruik heeft/hebben gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel van de beslagene(n) in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de beslagene(n).

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de beslagene(n).

14. Schade aan de grond of ondergrond.

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

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

15. Vordering tot vrijwaring.

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

16. Overdracht van risico's – verzekering.

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.

17. Abonnementen water, gas- en elektriciteit.

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

18. Belastingen.

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

19. Verwijlintrest – opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet.

Overeenkomstig artikel 27 van navolgende algemene verkoopsvoorwaarden, wordt bedongen dat de verwijlintresten zullen berekend worden aan zeven procent (7 %) 's jaars.

In toepassing van artikel 16 van navolgende algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de koper geen mogelijkheid heeft om te kopen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet.

20. Bodemdecreet.

20.1. De verkoper, dienaangaande ondervraagd door ondergetekende notaris, verklaart bij deze dat noch op het privaat gedeelte, voorwerp van huidige overeenkomst, noch op de gemeenschappelijke bestanddelen, waarin het betrokken privaat gedeelte een aandeel heeft, een lijstinrichting gevestigd is of was en dat er evenmin een lijst-activiteit uitgevoerd wordt of werd, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

20.2. De verkoper verklaart dat OVAM op 19 maart 2026, overeenkomstig de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, voor het goed een bodemattest heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

20.3. Uit een schrijven van de stad Antwerpen de dato 20 maart 2026 blijkt voor dit goed geen vergunning voor risico-inrichtingen bekend te zijn.

20.4. De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbepalingen of andere overheidsmaatregelen in dit verband.

Voor zover voorgaande verklaringen van de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en

de schade zowel als de kosten, die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

20.5. Ondergetekende notaris wijst betrokken partijen en de liefhebbers uitdrukkelijk op alle gevolgen op het vlak van de vrijwaringsverplichting en sanering welke zouden kunnen voortvloeien uit onjuiste verklaringen van partijen.

20.6. Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van afdeling II. "overdracht van risicogronden" van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast, in zoverre het hier een overdracht van een risicogrond betreft.

20.7. Bij nazicht van de PFAS-kaart Vlaanderen blijkt dat het goed niet gelegen is binnen een zone waar no regret-maatregelen gelden, zoals blijkt uit een opzoeking op de website: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

20.8. De beslagene werd dienaangaande door ondergetekende notaris ondervraagd bij aangetekend schrijven van 14 maart 2026, doch heeft hierop niet geantwoord.

21. Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening.

21.1. Verklaringen:

Het goed worden verkocht zonder waarborg voor de bouwwerken, zelfs wanneer ze opgericht werden tegen de voorschriften van de stad/gemeente, stedenbouw of van een andere bevoegde overheid.

De beslagene/verzoeker gaat geen enkele verbintenis aan over de mogelijkheid om op het goed te bouwen, om er een vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, of om welke handeling ook te stellen waarvoor bij wet, ordonnantie of decreet, een voorafgaande machtiging of vergunning moet verkregen worden.

De beslagene werd betreffende eventuele afgeleverde vergunningen, bouw- of verbouwwerken en eventuele stedenbouwkundige overtredingen door ondergetekende notaris ondervraagd bij aangetekend schrijven van 14 maart 2026, doch heeft hierop niet geantwoord.

21.2. Onteigening, rooilijn, overheidsbeperkingen en -reglementen en decretale verplichting:

Indien het goed onderworpen is aan een onteigening, een rooilijn, stedenbouwkundige beperkingen of andere overheidsbesluiten en/of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar deze voorschriften en beperkingen, zonder voor verlies van grond, weigering van bouwtoelating of welke andere reden ook enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkoper.

De koper werd erop gewezen dat het volgende blijkt uit de voormelde informatie vanwege de overheid:

“Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: KIEL -AANLEG VAN EEN NIEUW KWARTIER-ONTEIGENINGEN BIJ GORDEL

Referentie: ROO_11002_245_10118_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 27/01/1913”

Bij schrijven van 24 maart 2026 heeft het Agentschap Wegen en Verkeer het volgende laten weten aan ondergetekende notaris:

“Ligging van het perceel:

straat: Jan van Rijswijcklaan 273

gemeente: 2020 Antwerpen

kadastrale gegevens: Afd. ANTWERPEN 9 AFD Sectie I Nr. 2311/00A003

gewestweg: NI770002 van 2.4 -9 tot 2.4 -9

Geachte, Ik heb de eer u mede te delen, wat betreft mijn dienst, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunningverlenende overheid.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Er is ter hoogte van het perceel een rooilijnplan van kracht overeenkomstig het rooilijnplan B.A.7-3 bekrachtigd bij KB van 3-3-1909.

Als bijlage wordt het rooilijnplan gevoegd."

Kopie van dit schrijven met bijgevoegd plan zal aan de koper worden overhandigd bij de definitieve toewijs.

21.3. Verplichte vermeldingen:

De bepalingen van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzake de informatieplicht van de notaris) zijn van toepassing op onderhavige akte, gezien de stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister waarvan melding werd gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De instrumenterende notaris vermeldt, zich baserende op onder meer het navermeld stedenbouwkundig uittreksel, dat:

a) voor het voorschreven goed volgende omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt: *dossiernummer: 11002_2008_37487 – het samenvoegen van 2 naastliggende appartementen – datum: 26/09/2008*

Volgens recent kadastraal uittreksel dateert het goed uit 1956; constructies waarvan kan worden bewezen dat ze werden opgericht vóór de wet op stedenbouw (22 april 1962), worden volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onweerlegbaar vermoed vergund te zijn.

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed, met volgende benaming in het plannenregister werd opgenomen:

** volgens gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP): Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen, met overdruk: **Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.***

** volgens gewestplan: **woongebieden + aanvullende voorschriften gp14.** Nadien gewijzigd bij definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan op grondgebied van onder meer Antwerpen en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan.*

c) het goed, zoals blijkt uit het hypothecaire getuigschrift en/of het maatregelenregister, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van de ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) op het voorschreven goed geen voorkeuren rusten, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van voormelde Codex of zoals bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) voor het voorschreven goed geen omgevingsvergunning(en) voor het verkavelen van gronden werd(en) afgeleverd;

f) het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

g) het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Uit zelfde informatie blijkt dat er geen planbaten- of planschade-regeling van toepassing is met betrekking tot voorschreven goed.

De koper zal in het bezit worden gesteld van het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Antwerpen op datum van 20 maart 2026, evenals van een kopie van de aanvullende algemene inlichtingen verstrekt door zelfde instantie met betrekking tot het goed.

Ondergetekende notaris wijst betrokken partijen en de liefhebbers daarenboven op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de vergunningsplichtige werken en geeft dienaangaande de nodige toelichting.

21.4. Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – raadpleging maatregelenregister

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

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

22. Postinterventiedossier.

Op de vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven (privatief) goed een postinterventiedossier voorhanden is, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er geen postinterventiedossier in het beslagdossier voorhanden is.

De beslagene werd dienaangaande door ondergetekende notaris ondervraagd bij aangetekend schrijven van 14 maart 2026, doch heeft hierop niet geantwoord.

Het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw welke in gedwongen mede-eigendom zijn, is of dient te worden toevertrouwd aan de syndicus.

23. Stookolietank.

De verkoper verklaart, op basis van de hem beschikbare informatie, dat er in of op het (privatief) goed geen bovengrondse, noch ondergrondse stookolietank aanwezig is, doch dat er wel een stookolietank aanwezig is in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals blijkt uit de voormelde informatie van de syndicus.

Voor de aanwezige stookolietank (in de gemene delen van het gebouw) is een geldig conformiteitsattest aanwezig bij de syndicus van het gebouw.

De beslagene werd dienaangaande door ondergetekende notaris ondervraagd bij aangetekend schrijven van 14 maart 2026, doch heeft hierop niet geantwoord.

24. Elektrische installaties.

Met betrekking tot het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties verklaart de verkoper dienaangaande een controleonderzoek te hebben laten uitvoeren overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische

Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 30 december 2008 werd door het erkend keuringsorganisme Technisch Bureau Verbrugghen vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Dit proces-verbaal ligt ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van ondergetekende notaris en wordt in origineel of kopie aan de koper overhandigd. Er wordt naar aanleiding van de toewijzing voorlezing en toelichting van gegeven.

25. Energieprestatiecertificaat.

25.1 Privatief

De verkoper overhandigde ondergetekende notaris een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, opgesteld door energiedeskundige Michaël Clissen gedateerd 10 juni 2026, met certificaatnummer 20260610-0003890230-RES-1 (label B).

Het energieprestatiecertificaat in kwestie ligt ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van de ondergetekende notaris.

Er wordt tevens naar aanleiding van de toewijzing voorlezing en toelichting van gegeven, zodat bijgevolg de liefhebbers kennis kunnen nemen van het bestaan en de inhoud van voormeld certificaat.

De koper zal in het bezit worden gesteld van het origineel van het energieprestatiecertificaat.

Ondergetekende notaris en verkoper wijzen de koper op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verkoper/beslagene van de kosten voor de aanbevolen aanpassing- en verbeteringswerken.

De koper wordt er door ondergetekende notaris op gewezen dat het energieprestatiecertificaat tien jaar geldig is, te rekenen vanaf de datum van uitreiking ervan.

25.2 Gemene delen

Aan de koper zal een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen worden bezorgd.

26. Overstromingsgebied – watertoets.

De verkoper verklaart in toepassing van de *wet Verzekeringen*, hetgeen bevestigd wordt door ondergetekende notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat de voormelde onroerende goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming.

De verkoper verklaart in toepassing van het *decreet integraal waterbeleid*, hetgeen bevestigd wordt door ondergetekende notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat de voormelde onroerende goederen:

- gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- doch niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

In toepassing van zelfde, voormeld *decreet integraal waterbeleid*, wordt alhier nog vermeld, hetgeen volgt:

De grond heeft P(erceel)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

27. Vlaamse Codex Wonen.

a) Woningkwaliteit, conformiteitsattest en rookmelders.

Ondergetekende notaris wijst op de bepalingen van voormelde Codex inzake veiligheid-, gezondheids-, en woningkwaliteitsnormen, waaronder eveneens de noodzaak tot het aanwezig zijn van één of meer rookmelders en de noodzaak tot het hebben van een conformiteitsattest voor verhuring (in sommige gevallen).

b) Conformiteitsattest (voor verhuur).

Ondergetekende notaris wijst op de regelgeving inzake conformiteitsattesten, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen.

Agentschap Wonen Vlaanderen stelt op zijn site een overzicht ter beschikking van de gemeenten waar een verplichting geldt tot het hebben van een conformiteitsattest ingeval van verhuring: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken>.

De gemeentelijke besluiten kan men op de site van de gemeente zelf raadplegen.

c) Register inzake leegstand en/of verwaarlozing, Inventaris van ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid en Besluit van overbwoondverklaring.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enige opname van voorschreven goed in het register van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen, noch van opname in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart tevens dat voor deze woning geen besluit van overbwoondverklaring genomen werd.

d) Register van Herstelvorderingen.

Inzake voormeld eigendom werd het Register van Herstelvorderingen geraadpleegd (artikel 3.51. VL. C. W.): daaruit is gebleken dat het voorschreven eigendom niet voorkomt in dit Register.

28. Renovatieverplichting.

Bij deze overdracht geldt geen actuele renovatieverplichting.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

29. Asbest.

De koper wordt geïnformeerd dat voor iedere toegankelijke constructie met risicobouwjaar (dat wil zeggen gebouwd voor 2001) een asbestinventaris opgemaakt dient te worden: in het kader hiervan wordt een asbestinventarisattest voor dergelijke constructies verplicht uiterlijk op 31 december 2031.

Bovendien is het thans reeds verplicht om bij elke overdracht van dergelijke constructies een asbestinventarisattest beschikbaar te hebben en over te dragen.

Deze verkoop heeft betrekking op één 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 asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260611-000243.000, opgemaakt op datum van 11 juni 2026.

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

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “**Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)**”.

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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De koper wordt door de verkoper evenwel niet gevrijwaard omtrent de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, zelfs indien het asbestinventarisatetest zou aangeven dat er geen asbestmaterialen aanwezig zijn.

De koper zal van het eventueel aanwezige asbest zijn zaak maken, zonder mogelijkheid tot verhaal op de verkoper.

Ondergetekende notaris wijst in algemene bewoordingen op de (verbod)bepalingen uit het afvalstoffendecreet inzake beheer van asbest en de verplichting tot verwijdering van het eventuele asbest in het kader van onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken.

Dergelijk attest zal ook voor de gemeenschappelijk gebruikte delen van gebouwen (bijvoorbeeld building of opbrengsteigendom met afzonderlijk gebruikte entiteiten, buiten het statuut verplichte mede-eigendom) verplicht beschikbaar dienen te zijn bij overdracht vanaf 1 mei 2025 en voor de gemene delen van gebouwen (bijvoorbeeld appartementsgebouwen onder verplichte mede-eigendom) verplicht beschikbaar dienen te zijn bij overdracht vanaf 31 december 2026.

30. Andere administratieve overheidsmaatregelen.

30.1. Beschermingsmaatregelen:

Op basis van de ingewonnen informatie bekomen bij de diverse overheidsinstanties, verklaart de verkoper dat het voormelde onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van het Onroerenderfgoeddecreet en het voorschreven goed dus noch (voorlopig of definitief) beschermd is (als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht of archeologisch patrimonium), noch opgenomen werd in één van de vastgestelde inventarissen.

30.2. Nieuwe Gemeentewet:

Uit voormelde inlichtingen bekomen van de stad Antwerpen, blijkt dat voorschreven goed niet valt onder toepassing van artikel 134bis (opeising verlaten gebouwen) of artikel 135 (onbewoonbaarverklaring met bevel tot slopen of herstellen) van de Nieuwe Gemeentewet.

30.3. Bosdecreet:

Voormeld goed valt niet onder de toepassing van het Bosdecreet, aldus de ingewonnen inlichtingen van overheidswege.

30.4 Natuurdecreet:

Voormeld goed valt niet onder de toepassing van het Natuurdecreet, aldus de ingewonnen inlichtingen van overheidswege.

31. Overwijzing van de prijs.

De koopprijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en andere schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven.

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.

II. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

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

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder,

rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze niet langer de hoogsteieder 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 uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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. Voor de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 proces-verbaal van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 Gerechtelijk Wetboek, 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 BW).

Prijs

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

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 en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- éénentwintig 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 procent komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestienprocent (16%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent komma nul vijf (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%), 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 het verschuldigde 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 één of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot de opeisbaarheid van BTW of indien de koper recht heeft op een andere toepassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het

lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde BTW.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:

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

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

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

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

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

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

Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris

onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag:

Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

III. 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.

SLOTBEPALING

Rechten op geschriften (Wetboek diverse Rechten en Taksen).

Het recht bedraagt honderd Euro (100,00 €).

- WAARVAN VERSLAGSCHRIFT -

Opgesteld en afgesloten op plaats en datum als voormeld.

En na lezing, ondertekend door mij, Notaris.