

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE
Hof Berlamuze
Dossier 2260995
19 juni 2026 - rep. n°

Het jaar tweeduizendzesentwintig.
Op negentien juni.

Ga ik, **Katleen Hennissen**, notaris te Antwerpen, geassocieerd in de vennootschap "Notariskantoor Van Laere & Hennissen, geassocieerde notarissen" met zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 2, KBO nummer BE0843.359.768, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

Hierna "**de verkoper**" en/of "**de verzoeker**" genoemd.

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Als aanvulling op en/of in afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Instrumenterende notaris: Katleen Hennissen
Dossierbeheerder: Alexander Demarbaix
Telefoonnummer: 03/259.20.00
E-mailadres: info@notarisvanlaere.be
Dossiernummer : 2260995

2. Beschrijving van het goed - oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING

Lier, eerste afdeling

In een gebouwencomplex in oprichting, genaamd "Hof Berlamuze", op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Lier, aan de **Berlarij, Pettendonk en de Arthur Vanderpoortenlaan**, volgens titel ten kadaster gekend sectie I, nummer 106/E P0000, 105/D P0000, 102/P P0000, 114/V P0000, 93/Z P0000, 112/N P0000, 93/B/2 P0000, 93/M P0000, 93/P P0000 en 93/L P0000, voor een totale oppervlakte van achtduizend vijfhonderd achtenvijftig vierkante meter, thans ten kadaster gekend, sectie I, nummer 404/A P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

De woning gemerkt "**woning F.0.7**", met gereserveerd perceelnummer sectie I, nummer 404/A P0241, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - op de gelijkvloerse verdieping: inkom, WC, berging, keuken,

- eetkamer, woonkamer en inwendige trap;
- op de eerste verdieping: bureau, badkamer, berging, twee slaapkamers en inwendige trap;
- op de tweede verdieping: inwendige trap, slaapkamer en douchekamer;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 215/3.453sten in de bijzondere delen van het gebouw C-D-F en 215/10.000sten in de algemene delen van het complex.
- Alsook het exclusief genot en gebruik van de tuin en het terras op het gelijkvloers palend aan de woning

Hierna samen ook genoemd 'het goed'

Statuten (Basisakte)

Zoals deze goederen meer uitgebreid beschreven staan in:

- de hoofdsplitsingsakte, verleden voor notaris Katleen Hennissen te Antwerpen op 27 maart 2024, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 4 april daarna, onder de referte 56-T-04/04/2024-04853.
- de ondersplitsingsakte voor het gebouw "CDF", verleden voor notaris Katleen Hennissen te Antwerpen op 27 maart 2024, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 3 april daarna, onder de referte 56-T-03/04/2024-04735.

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.

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

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

EIGENDOMSOORSPRONG

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **VIERHONDERDENTIENDUIZEND EURO (€ 410.000,00)**, zijnde tweeëntachtigduizend euro (€ 82.000,00) voor de grond, te verhogen met 12% registratierechten en driehonderdachtentwintigduizend euro (€ 328.000,00) voor de constructies, te verhogen met 21% BTW.

Er wordt geen instelpremie toegekend.

GEDEELTELIJKE VERVREEMDING ONDER HET STELSEL VAN DE BTW

Onderhavige verkoop wordt **voor wat betreft de constructies** gedaan met betaling van B.T.W. en is vrijgesteld van het evenredig registratierecht.

Aldus zal, voor wat de betreft de waarde van de constructies (zijnde 80% van de totale prijs), de toewijsprijs dienen verhoogd te worden met 21% B.T.W.

Deze is eisbaar en betaalbaar samen met de toewijsprijs uiterlijk zes weken te rekenen vanaf het ogenblik dat de toewijs definitief wordt.

Teneinde de vrijstelling van registratierechten te bekomen op basis van artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° VCF, verklaart de koper **beroepsoprichter** in de zin van artikel 12, § 2 Btw-Wetboek te zijn.

Bijkomende vermeldingen:

1° nog **geen ingebruikneming/inbezitneming**;

2° kantoor waar de aangifte voor de heffing van de btw wordt ingediend:
Antwerpen.

De verkoper verklaart de het goed onder het toepassingsgebied van verkoop onder 6% BTW valt en verklaart dat:

- de levering heeft betrekking op een nieuwe woning;
- hij de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw heeft uitgevoerd;
- de totale bewoonbare oppervlakte niet meer dan 175 m² is.

Indien van toepassing zal de nodige verklaring door de verkoper worden ingediend voor de akte van toewijs bij de BTW-administratie.

GEDEELTELIJKE VERVREEMDING ONDER DE REGISTRATIERECHTEN

Onderhavige verkoop geschiedt **voor wat betreft de waarde van de grond** (zijnde 20% van de totale prijs) onder het stelsel van de verkooprechten.

4. Minimumbod

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 9 juli 2026 om 11.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 17 juli 2026 om 11.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na voorafgaandelijke telefonisch overleg op nummer 0495/57.46.50 of via het mailadres wonen@fidesinvest.be.

De bezoekdagen zullen als volgt worden georganiseerd:

- Woensdag 24 juni tussen 14 uur en 16 uur
- Woensdag 1 juli tussen 16 uur en 18 uur
- Woensdag 8 juli tussen 16 uur en 18 uur
- Op afspraak na telefonisch overleg / per mail.

7. Eigendomsoverdracht

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

8. Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door het vrij gebruik ervan, 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.

9. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart **geen kennis** te hebben als dat het bij deze verkochte onroerend goed bezwaard is met **enig wettelijk of conventioneel voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprecht**,

10. Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, **mits afwerking van de punten opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering de dato 4 mei 2026**, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

11. Grenzen – 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.

12. Gemeenheden

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

13. Erfdienstbaarheden

De onroerende goederen worden overgedragen met al hun actieve en passieve, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, durende en niet-durende erfdienstbaarheden.

In dit verband wordt hier verwezen naar **erfdienstbaarheden** opgenomen in de statuten. Partijen ontslaan ondergetekende notaris-minuuthouder ervan een meer uitvoerige beschrijving van deze erfdienstbaarheden op te nemen in deze akte en verklaren een kopie te hebben ontvangen van de vermelde **statuten**.

14. Schade aan de grond of ondergrond

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om

welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

15. Vorderingen tot vrijwaring

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

De verkoper verklaart dat bij zijn weten werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt na 1 juli 2018.

16. Mede-eigendom

Syndicus

"De SYNDICUS" te Lier, Werf 5 A, werd aangesteld als eerste syndicus voor het complex.

Inlichtingen

Inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94§1 & 2 B.W.

Overeenkomstig **artikel 3.94§2 lid1 B.W.** dient de koper slechts de kosten ten laste te nemen waartoe beslist werd door de Algemene Vergadering of de syndicus **voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de betaling pas na die datum opeisbaar wordt.**

Het betreft:

- De kosten voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing;
- De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht;
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen;
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de betaling pas na die datum opeisbaar wordt.

Ondergetekende notaris, houder van de minuut, heeft aan de syndicus een opgave gevraagd.

Per schrijven van **18 juni 2026** heeft de syndicus de gevraagde inlichtingen bezorgd.

Betaling kosten

Gewone uitgaven

*De koper zal bijdragen in de gewone gemeenschappelijke lasten **vanaf de voorlopige oplevering.***

Buitengewone lasten

*Wat de **buitengewone lasten** betreft heeft ondergetekende notaris-minuuthouder bij zelfde d schrijven aan de syndicus een opgave gevraagd.*

*Uit het antwoord van de syndicus blijkt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars **geen beslissingen** heeft genomen waarbij de mede-eigenaars verplicht worden bij te dragen in **buitengewone lasten**. De koper erkent een kopie van deze brief ontvangen te hebben.*

Werkkapitaal

De vereniging van de mede-eigenaars zal de verkoper het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op het werkkapitaal terugbetalen voor de periode overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

In elk geval zal de koper nooit gehouden zijn tot het betalen van de achterstallen in hoofde van de verkoper.

Reservekapitaal

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

9. ABR polis

De bouwheer verklaart dat er een ABR-polis voor de werken bestaat. De bouwheer verbindt er zich toe om de ABR-polis in stand te houden tot het einde van de werken en de blokpolis minstens in voege te laten tot de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars.

De koper die bijkomende werken laat uitvoeren is verplicht de eventuele meerwaarde ervan zelf te laten verzekeren, en dit bij voorkeur bij de door de bouwheer aangewezen verzekeringsmaatschappij en middels tussenkomst van de door deze laatste of door de syndicus-beheerder van de betrokken mede-eigendom aangestelde verzekeringsmakelaars.

De koper is gehouden de blokpolis over te nemen en de premies ervan te betalen vanaf de voorlopige oplevering.

17. Voorwaarde grondafstand.

Partijen verwijzen naar de volgende bijzondere voorwaarde die in de hoofdsplitsingsakte en ondersplitsingsakte is opgenomen:

"AFSTAND AAN DE STAD LIER

De grondeigenaar verklaart dat als voorwaarde van de vergunning het volgende werd opgelegd:

"Een juridisch sluitende overeenkomst met de stad (patrimonium) moet worden gemaakt betreffende het afstand van het recht van natrekking (overdracht van publiek domein met ondergronds private kelder."

De comparant verwijst eveneens naar het gemeenteraadsbesluit van 27 september 2021, waarin letterlijk staat wat volgt:

"De gemeenteraad beslist de rooilijn vast te stellen bij de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Sophie Kegels namens FIDES CONSTRUCT BVBA inzake aanleggen van een nieuwbouwproject in groepswooningbouw, gelegen Arthur Vanderpoortenlaan 13, Berlarij 26, 28, 32 en 34, 2500 Lier, volgens het rooilijnplan met titel 'BA_AANL_R_N_01_Aanduiding_Nieuwe_Rooilijnen_Nieuwe_Toestand' dd 30/04/2021 opgemaakt door Land bvba landschapsarchitecten met plannr BA_AANL_R_N_01_Aanduiding_Nieuwe_Rooilijnen_Nieuwe_Toestand.pdf, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden :

- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P17847-002/01) van 22 juni 2021 strikt na te leven.*
- Stipt navolgen van de voorwaarden uit het advies van de cel technisch bureau.*

· Een juridisch sluitende overeenkomst met de stad (patrimonium) moet worden gemaakt betreffende het afstand van het recht van natrekking (overdracht van publiek domein met ondergronds private kelder).

Uit het mailbericht van de Stad Lier de dato 31 mei 2023 blijkt wat volgt:

“Gronden binnen de rooilijn worden in volle eigendom overgedragen naar de stad met afstand van recht van natrekking voor ondergrondse structuren.

Tot op de waterdichtingen van de kelderbak is de eigendom dus voor de stad, zoals trouwens ook steeds gesteld in de voorbesprekingen.”

Fides Invest verklaart dat:

- *Conform de besprekingen met de Stad Lier nog een bijstelling zal aangevraagd worden aan het rooilijnenplan*
- *voormelde strook dient afgestaan te worden aan de Stad Lier om in lijven bij het openbaar domein, conform de afgeleverde omgevingsvergunning en de bijstelling van het rooilijnenplan, en dit ten vroegste nadat de gebouwen water- en winddicht zijn.*

De Stad Lier zal na de afstand instaan voor het onderhoud van deze zone.

Deze strook maakt na overdracht aan de Stad Lier geen deel meer uit van de algemeen gemeenschappelijke delen van het project Hof Berlamuze.

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze hoofdsplitsingsakte, volmacht aan de Fides Invest, om alle formaliteiten en/of rechtshandelingen (zelfs overdragende) met betrekking tot deze afstand en in het algemeen met betrekking tot deze strook, te doen en te ondertekenen in naam van zowel de gemeenschap als de individuele mede-eigenaars.

Deze volmacht blijft ook gelden indien Fides Invest geen mede-eigenaar meer is in voormeld project.

Op het moment van de overdracht van deze strook aan het openbaar domein ontstaat een eeuwigdurende en onvergeld recht van opstal (volume in de ondergrond) in voordeel van de privatieve kavels en de gemeenschappelijke delen die worden opgericht onder deze strook, zoals hierna gemeld.

De volumes die alsdan zullen ontstaan, zullen gekend zijn als volgt:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

1. Een volume te nemen uit voorschreven eigendom ten kadaster gekend sectie I, nummer 114/V P0000, met als doel een ondergronds kadastraal volume te vormen dienstig als eeuwigdurend en onvergeld volume-opstal ten behoeve van de oprichting van een gedeelte van het ondergronds garagecomplex.

Zoals dit volumeperceel werd afgebeeld als **volume 1** op het plan opgemaakt door Kegels landmeter- en studiebureau op 21 februari 2024 met een oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter, te rekenen vanaf de waterdichting laag (5,83m) tot onderkant fundering garagecomplex (3,45m)

Dit volumeperceel kreeg volgend gereserveerd perceelnummer toegekend V3344.

2. Een volume te nemen uit voorschreven eigendom ten kadaster gekend sectie I, nummer 93/E/2 P0000, met als doel een ondergronds kadastraal volume te vormen dienstig als eeuwigdurend en onvergeld volume-opstal ten behoeve van de oprichting van een gedeelte van het ondergronds garagecomplex.

Zoals dit volumeperceel werd afgebeeld als **volume 2** op het plan opgemaakt door Kegels landmeter- en studiebureau op 21 februari 2024 met een

oppervlakte van tweeëndertig vierkante meter, te rekenen vanaf de waterdichting laag (5,83m) tot onderkant fundering garagecomplex (3,45m). Dit volumeperceel kreeg volgend gereserveerd perceelnummer toegekend V3345.

3. Een volume te nemen uit voorschreven eigendom ten kadaster gekend sectie I, nummer 114/V P0000, met als doel een ondergronds kadastraal volume te vormen dienstig als eeuwigdurend en onvergeld volume-opstal ten behoeve van de oprichting van een gedeelte van het ondergronds garagecomplex.

Zoals dit volumeperceel werd afgebeeld als **volume 3** op het plan opgemaakt door Kegels landmeter- en studiebureau op 21 februari 2024 met een oppervlakte van achtentwintig vierkante meter, te rekenen vanaf de waterdichting laag (5,83m) tot onderkant fundering garagecomplex (3,45m). Dit volumeperceel kreeg volgend gereserveerd perceelnummer toegekend V3346.

4. Een volume te nemen uit voorschreven eigendom ten kadaster gekend sectie I, nummer 93/Z P0000, met als doel een ondergronds kadastraal volume te vormen dienstig als eeuwigdurend en onvergeld volume-opstal ten behoeve van de oprichting van een gedeelte van het ondergronds garagecomplex.

Zoals dit volumeperceel werd afgebeeld als **volume 4** op het plan opgemaakt door Kegels landmeter- en studiebureau op 21 februari 2024 met een oppervlakte van tien vierkante meter, te rekenen vanaf de waterdichting laag (5,83m) tot onderkant fundering garagecomplex (3,45m). Dit volumeperceel kreeg volgend gereserveerd perceelnummer toegekend V3347.

5. Een volume te nemen uit voorschreven eigendom ten kadaster gekend sectie I, nummer 93/P P000, met als doel een ondergronds kadastraal volume te vormen dienstig als eeuwigdurend en onvergeld volume-opstal ten behoeve van de oprichting van een gedeelte van het ondergronds garagecomplex.

Zoals dit volumeperceel werd afgebeeld als **volume 5** op het plan opgemaakt door Kegels landmeter- en studiebureau op 21 februari 2024 met een oppervlakte van vijftien vierkante meter, te rekenen vanaf de waterdichting laag (5,83m) tot onderkant fundering garagecomplex (3,45m).

Dit volumeperceel kreeg volgend gereserveerd perceelnummer toegekend V3348.

Ingevolge het alsdan te vestigen **volume-opstalrecht** zullen delen van de autostaanplaatsen P25, P26, P27, P28, P29, P30, P23, P24, P47, P48, P49, P50, P51 en een gedeelte van de manoeuvreerruimte binnen het ondergrond volume (volume-opstalrecht) vallen (zoals aangeduid op het hieraan gehechte plan).

De overige gedeeltes van voormelde parkings, de overige privatieve kavels en gemeenschappelijke delen in de ondergrond zijn niet gelegen in het voormeld volume.

HET VOLUME OPSTALRECHT ZAL GEVESTIGD WORDEN ONDER VOLGENDE VOORWAARDEN

De notaris heeft de partijen erop gewezen dat volgens de bepalingen van artikel 3.180, tweede lid, 2°, van het Burgerlijk Wetboek, een opstalrecht maar eeuwigdurend kan zijn wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en **heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes** omvat die in aanmerking komen **voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben.**

In casu zullen:

- er geen gemeenschappelijke delen zijn tussen het in opstal gegeven en het met opstal bezwaarde goed;

- de goederen een verschillende bestemming hebben: het in opstal gegeven goed is bestemd als deel van het **ondergronds garagecomplex** en het met opstal bezwaarde goed is bestemd voor inlijving in het **Openbaar Domein**;

Het in opstal gegeven goed zal zelfstandig toegankelijk zijn, namelijk via de inrit van het ondergrondse garagecomplex van het gebouwencomplex "Hof Berlamuze"

Het opstalrecht zal worden verleend als voorwaarde van de gratis grondafstand aan de Stad, zoals opgelegd in voormelde omgevingsvergunning.

Het opstalrecht zal onlosmakelijk deel uitmaken van de betrokken kavels en kan enkel samen met de betrokken kavels worden overgedragen, met zakelijke of persoonlijke rechten bezwaard of in beslag genomen."

18. Administratieve bepalingen

RUIMTELIJKE ORDENING

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de instrumenterende notaris de aandacht van partijen erop dat de stad Lier beschikt over een **goedgekeurd plannen- en vergunningenregister**, waarvan sprake in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vanaf nu 'Vlaamse Codex' genoemd).

Het **stedenbouwkundig uittreksel** werd afgeleverd door de stad Lier **27 januari 2026**.

In toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex wordt vermeld:

1. dat voor vermeld onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** werden afgeleverd:

- dossiernummer OMV_2021071845 – aanleggen van een nieuwbouwproject in groepswoningbouw – voorwaardelijk vergunning de dato 25 oktober 2021 – gevolgd door afstand van beroep door de Deputatie op 3 maart 2022

- dossiernummer OMV_2023081590 – plaatsen van bemaling Binnenhof – voorwaardelijk vergund op 14 augustus 2023
 - dossiernummer 12021_1995_2 – het oprichten van autobergplaatsen – vergunning de dato 28 augustus 1995
 - dossiernummer 12021_1995_315 – inrichten van de dakparking tot open parkeerplaats – vergunning de dato 11 maart 1996
 - dossiernummer 12021_2003_182 – gevelbekleding + overdekte ingang – vergunning de dato 22 december 2003
 - dossiernummer 21021_2009_1697- plaatsen lichtreclame De Post – vergunning de dato 7 april 2009
 - dossiernummer 12021_1969_67 – herbouwen en wijzigen van stapelplaats van warenhuis na brandschade – vergunning de dato 14 maart 1969
 - dossiernummer 12021_2003_311 – plaatsen inwendig verlicht reclamelogo – vergunning de dato 15 september 2003
 - dossiernummer 12021_2005_39 – plaatsen van lichtreclame – vergunning de dato 6 juni 2005
 - dossiernummer 12021_2006_2352 – verbouwing – ontdubbeling van 1 wooneenheid naar 2 woongelegenheden (niveau 1) – vergunning de dato 20 februari 2007
 - dossiernummer 12021_2008_1169 – verbouwen van een bestaand appartement – vergunning de dato 20 mei 2008
 - dossiernummer 12021_2009_1612 – verbouwen van de loskade van een handelspand – vergunning de dato 17 maart 2009
 - dossiernummer 12021_2016_2573 – verbouwen van een gelijkvloers handelspand – vergunning de dato 3 oktober 2016
 - dossiernummer OMV_2024004395 - bijstellen voorwaarde i.v.m. petanqueveld – vergunning de dato 19 augustus 2024
 - dossiernummer: OMV_2025049762 - wijzigen functie van appartement E0.7 van wonen naar kine – vergunning de dato 15/09/2025
2. dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed met de benaming gebruikt in het plannenregister is: volgens het gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976: **woongebieden**;
 3. dat het voorschreven goed **geen voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 4. dat er op de goederen **geen voorkooprecht** rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 5. dat voor het goed **geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is, **behoudens**
 - dossiernummer 12021_1997_724 de dato 28 augustus 1989
 6. dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.
 7. dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

Uit voormeld uittreksel blijkt onder meer nog dat het onroerend goed:

- gelegen is in een PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier (Plannummer RUP_10000_213_00032_00001) de dato 28 juli 2006 met bestemming Art. 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier

De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van deze brief aan de definitieve kopers te zullen overhandigen.

Woningkwaliteitsbewaking - Consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, minder dan een maand voorafgaandelijk aan onderhavige akte.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op heden 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.**

BODEMDECREET

Verklaringen

1. Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Lier blijkt dat voor dit eigendom **volgende vergunningen** werden afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek:

- *Beschrijving: plaatsen bemaling Binnenhof*
OMV-nummer: OMV_2023081590
Datum beslissing: 14/08/2023
- *Beschrijving: Bergplaats benzine en garages voor 40 voertuigen.*
Vergunning
dd. 03-12-1968 met einddatum 03-12-1998.
Dossiernummer: 1968122
- *Beschrijving: Mazouthouder van 8500 liter bij een wasserij. Vergunning*
d.d. 15/12/1950 met einddatum: 4/2/1979
Dossiernummer: 195020
- *Beschrijving: Mazouthouder van 8500 liter bij een wasserij. Vergunning*
d.d. 15/12/1950 met einddatum: 4/2/1979
Dossiernummer: 195020
- *Beschrijving: plaatsen bemaling Binnenhof*
OMV-nummer: OMV_202308159
Datum beslissing: 14/08/2023

2. De verkopers verklaren :

- dat op het goed 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 het Bodemdecreet, **behoudens hetgeen voormeld;**
- dat geen risico - inrichtingen aanwezig zijn **sinds het meest recent goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek** en dat er geen schadegevallen, geen wijzigingen van het bestemmingstype en geen

ruimtelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden sinds het meest recente rechtsgeldige oriënterend bodemonderzoek.

- met betrekking tot het goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan veroorzaken aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere regelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens het geen voormeld;

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, zal de verkoper ervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

Bodemattest

De verkoper verklaart dat OVAM op 23 augustus 2025 een bodemattest heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het siteonderzoek van 30.03.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 30.03.2012

TYPE: Siteonderzoek

TITEL: Site-onderzoek "voormalige stortplaatsen" te Lier - stortplaats 2 - Molplein

AUTEUR: Ecorem NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De instrumenterende notaris verklaart dat de bepalingen van artikel 101 van het Bodemdecreet werden nageleefd.

STOOKOLIETANK

In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks verklaart de verkoper dat in het verkochte goed **geen stookolietank** aanwezig is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de notaris-minuuthouder of er voor het hoger beschreven eigendom een **postinterventiedossier** werd opgesteld, antwoordt de verkoper **bevestigend**. Dit dossier zal na de akte van toewijs overhandigd worden aan de koper.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, **geen wooneenheid** is in de zin van **artikel 8.4.2.1** van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de **Elektrische Installaties** van 8 september 2019, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die:

- **ofwel** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controleonderzoek** in de zin van het reglement **voor de ingebruikname** van de installatie;
- **ofwel** een wijziging of een belangrijke **uitbreiding** heeft ondergaan sinds 1 oktober 1981 en waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 **voorwerp** heeft uitgemaakt van een **controleonderzoek**;

Conform artikel 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement, wordt de koper gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een **nieuw controleonderzoek** door een erkend organisme, **binnen de 25 jaar** te rekenen van het laatste controleonderzoek.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen en aan de liefhebbers zullen de gegevens van voormeld attest worden medegedeeld voorafgaandelijk de online openbare verkoop.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verklaart dat de verkoop betrekking heeft op een nieuw opgerichte woning dat wrtf opgetrokken rekening houdend met de EPB normen en wetgeving en het goedgekeurd **EPB-dossier**.

De verkoper zal uiterlijk zes maanden na de ingebruikname van het gebouw een **EPB-aangifte** indienen bij het Vlaams Energieagentschap waaruit blijkt dat de EPB-eisen daadwerkelijk zijn behaald.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat het EPB-bouw tien jaar geldig is, te rekenen vanaf de datum van de ingebruikneming van het goed.

Decreet Integraal Waterbeleid / Risicozone voor overstromingen:

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de informatie verstrekt door de Vlaamse Overheid (www.integraalwaterbeleid.be) dat:

- 1° het goed **wel** gelegen is in pluviaal **overstromingsgevoelig gebied** (door hevige neerslag).
- 2° het goed **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**.
- 3° het goed **niet** gelegen is in een plaats die aan terugkerende en belangrijke **overstromingen** blootgesteld werd en/of kan worden en als zodanig krachtens de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014 als risicozone werd afgebakend.
- 4° het goed **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Waterbeleid:

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

- **P score** (overstromingskans voor het perceel): **D**
- **G score** (overstromingskans voor het gebouw): **D**

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

ONROEREND ERFGOED

Uit de documenten die de notaris ter beschikking heeft blijkt dat het verkochte goed **niet** is opgenomen op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet

Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen, zijnde de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

BOSDECREET - NATUURDECREET

De verkoper verklaart dat het verkocht goed **niet** valt onder het **toepassingsgebied** van het **bosdecreet**.

19. Hypothecaire toestand - Pandwet

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.

Na raadpleging van het Pandregister, in kader van de Pandwet van 11 juli 2013, wordt vermeld dat:

- er zich in of op het verkochte goed **geen roerende goederen** bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er **evenmin** goederen werden **geïncorporeerd** in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

20. 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.

21. Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

22. Belastingen

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een 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 automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden. Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening 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 verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5 000,00)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5 000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5 000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5 000,00)**.

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5 000,00)**.

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 invoeren. 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

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 koopprijs en de kosten zal betalen.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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 bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 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 commandeverklaring (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), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abbattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat

vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

De hoogst weerhoudenieder 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.

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de

koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

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.

C. DE DEFINITIES

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

De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: 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.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit.

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

Om te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris voorts dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte en woonplaatsen van de partijen-natuurlijke personen zoals vermeld in deze akte overeenstemmen met deze die zijn vermeld op de documenten van de burgerlijke stand.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 12 juni 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

opgesteld op mijn kantoor te 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.