

Repertorium:
2026/18900
Datum: 08.09.2026
ROG: € 50,00

VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT

Op **acht september tweeduizend zesentwintig** ga ik, **Nathalie MEERT**, notaris met standplaats te Antwerpen, aandeelhouder van de besloten vennootschap "Nathalie & Sophie MEERT, geassocieerde notarissen", met zetel te 2018 Antwerpen, Van Bréestraat 23, 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 genoemd "**de verkoper**".

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

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

TOELICHTING VAN DE AKTE – GEDEELTELIJKE OF GEHELE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht.

Alle aanwezige partijen verklaren dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor notarissen Nathalie & Sophie MEERT, geassocieerde notarissen

Van Bréestraat 23 – 2018 – Antwerpen

Dossierbeheerder: Eva Pauwels – eva@notarismeert.be

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

STAD ANTWERPEN – 6^{DE} AFDELING

In een appartementsgebouw op en met grond gelegen te Antwerpen, **Helenalei 24A**, volgens titel en recent kadastraal uittreksel ten kadaster gekend sectie F, nummer 1310FP0000, voor een oppervlakte van 4.072 m².

De studio SB6 op de **eerste verdieping in complex II** (huisnummer 24A), omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiaire en wc, living, keuken met terras, een badkamer.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertig/tienduizendsten (36/1.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 669,00.

Individueel perceelnummer: **1310FP0023**.

Statuutakte

Zoals deze goederen nader omschreven zijn in de statuten van het gebouw, die de basisakte en het reglement van mede-eigendom bevatten, verleden voor notaris Baudouin COLS te Antwerpen, op 27 april 1967, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 5 mei daarna, boek 4194, nummer 2.

BEWIJS VAN EIGENDOM

(...)

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 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.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **TACHTIGDUIZEND EURO (€ 80 000,00)**.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt tweeduizend euro. Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 19 oktober 2026** om twaalf uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 27 oktober 2026** om twaalf uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 2 november om 11 uur**.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke dinsdag van 18 uur tot 20 uur** en **elke zaterdag van 10 uur tot 12 uur**, en dit vanaf dinsdag 29 september 2026 tot en met zaterdag 24 oktober

2026.

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

PUBLICITEIT

De publiciteit van de biddit zal 5 weken voor het einde van de biedingen online geadverteerd worden op de site van biddit zelf, immoweb en zimmo. Het zal tevens éénmaal per week gepubliceerd worden in het notarisblad (voor Antwerpen). De publiciteit zal foto's, een grondplan en virtuele tour bevatten en er zal tevens een verkoopbord worden aangeplakt aan het eigendom.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE LENING

De notaris bevestigt dat er **geen** opschortende voorwaarde voor een lening wordt toegestaan.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

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

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

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

TOESTAND

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **vrij van gebruik** is. De koper zal het genot hebben van het goed door het vrij gebruik zoals voormeld.

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.

A) Conventioneel

De verzoeker waarborgt, voor zover hij hiervan op de hoogte kan zijn, dat het goed door **geen** enkele overeenkomst (bijv. huurcontract) met een conventioneel voorkooprecht, optierecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

B) Wettelijke en/of Decretale voorkooprechten

De verzoeker verklaart dat het goed bij zijn weten, **noch** geheel **noch** ten dele het voorwerp is van een wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

Ondergetekende notaris minuuthouder verklaart dat uit zijn opzoekingen niet gebleken is dat één van voormelde voorkooprechten van toepassing is op het goed.

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.

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.

GEMEENHEDEN

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

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.

Verzoeker verklaart zelf **geen** erfdienstbaarheden gevestigd te hebben en er geen te kennen, behoudens deze eventueel opgenomen in voormelde **statuten** van het gebouw.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper 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.

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.

MEDE-EIGENDOM

1. Statuten van het gebouw

De **statuten** met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Baudouin COLS te Antwerpen, op 27 april 1967, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 5 mei daarna, boek 4194, nummer 2.

De statuten van het appartementsgebouw liggen ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Deze statuten vormen één geheel met huidige akte om samen als authentieke akte te gelden.

Partijen verklaren zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen daarin bedongen.

De koper verbindt er zich toe dat zowel hijzelf als zijn rechthebbenden en huurders de bepalingen ervan zullen naleven.

2. Vereniging der mede-eigenaars

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

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0850.405.532 en heeft haar zetel in het gebouw.

3. Syndicus

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, als **syndicus** werd aangesteld: **Hestia Woonbeheer** te 2660 Hoboken, Steynstraat 355.

Bij schrijven van 4 februari 2026 heeft ondergetekende minuuthoudende notaris aan de syndicus van voorschreven gebouw of groep van gebouwen overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus:

Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de staat van kosten en bedragen, die de syndicus hierop aan ondergetekende minuuthoudende notaris heeft overgemaakt in zijn brief de dato 15 februari 2026, waarvan kopij ter inzage ligt op het notariskantoor.

De partijen verklaren hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en stellen de instrumenterende notaris vrij deze over te nemen in onderhavige akte.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, worden gedragen door de verkoper.

4. Werkkapitaal

De verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; partijen verklaren onderling de afrekening te zullen opstellen.

5. Reservekapitaal

De verkoper verklaart dat er een reservekapitaal verbonden is aan het verkochte goed.

Het aandeel in het reservekapitaal betaald door de verkoper ter dekking van niet-periodieke uitgaven zoals dit op datum van overdracht voorkomt in de boekhouding van de vereniging, en de eventuele

inkomsten vanaf diezelfde datum toekomende aan de vereniging, wat ook de reden of de herkomst ervan zij, blijven eigendom van de vereniging.

6. Gemeenschappelijke uitgaven en kosten - informatieplicht verkoper

Gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij **gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen**, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de partijen op te stellen afrekening.

De verkoper verklaart dat:

- het aandeel in de gemeenschappelijke kosten of de provisie werd niet tijdig betaald en er bijgevolg achterstallen zijn;
- de kwartaalprovisie bedraagt ongeveer vierhonderdvijftig euro (€ 450,00);
- geen oproepen tot kapitaalinbreng voorhanden zijn met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten en dat de algemene vergadering geen beslissingen heeft genomen over andere werken dan onderhoudswerken;
- er geen gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom hangende zijn.

De koper wordt bovendien door de notaris ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk andersluidende overeenkomst met de verkoper, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 3.94, §2, 1°, 2°, 3° en 4° Burgerlijk Wetboek.

7. Geschillen

Schuldvorderingen eventueel ontstaan ingevolge 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 verkoper.

8. Kosten

Alle kosten voor de informatie en de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, §1 en §2 Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de **verkoper**.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
--

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (AFGEKORT VCRO)

1. Artikel 5.2.1 en 5.2.3 VCRO

In het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van de VCRO van toepassing.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO :

a) Dat voor het onroerend goed volgende **stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** zijn afgegeven :

- verbouwing - wijziging 18/49545 de dato 08/08/1969;
- afbraak de dato 26/08/1966;
- reclame-aanplakbord de dato 08/09/1986;
- flatgebouw de dato 28/04/1967;

- bestemmingswijziging de dato 30/04/2003;
- verbouwing - wijziging 18/49545 de dato 08/08/1969;
- renoveren en isoleren van de gevels en daken aan de zijde Helenalei de dato 03/05/2024.

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt volgende **stedenbouwkundige overtredingen**:

- AN.66.23.072810/2002 (AN.61.23.070947/2002) met stakingsbevel: Verbouwingswerken – functiewijziging;
- AN.66.008321/2003 met stakingsbevel: Functiewijziging van het gelijkvloers omvormen van handelspand naar woongelegenheden;
- Proces-verbaal AN.66.LB.008322/2003: Functiewijziging gelijkvloers van handelspand naar woongelegenheden zonder vergunning;
- Proces-verbaal AN/2016/VPV/0941: Ophef van aanvankelijke processen-verbaal AN.66.008321/2003, AN.61.23.070947/2002 en AN.66.23.072810/2002.

De verkoper verklaart dat de niet-opgeheven stedenbouwkundige overtreding AN.66.LB.008322/2003 geen betrekking heeft op het verkochte goed.

b) Dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed is:

- volgens het gewestplan Antwerpen de dato 03/10/1979: “**woongebieden**”;
- volgens het wijzigend gewestplan Antwerpen de dato 07/07/2000: “aanvullende voorschriften gp 14 : art 1”;
- volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen” de dato 19/06/2009: “Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen”.

c) Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) Dat er op het goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

e) Dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunningen / omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden zijn afgegeven.

f) het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO);

g) het goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied (artikel 5.6.8 §1 VCRO).

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, **niet met zekerheid kan worden afgeleid** dat :

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal vergund is.

De notaris verklaart dat zij **niet** instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij

verkochte goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

De koper zal van ondergetekende notaris, houder der minuut, het stedenbouwkundig uittreksel en de aanvullende vastgoed informatie, afgeleverd door de stad Antwerpen op **12 februari 2026**, ontvangen. Er zal tevens een exemplaar in het dossier van ondergetekende minuuthoudende notaris bewaard worden.

2. Artikel 4.2.1 VCRO

De verkoper verklaart **geen zekerheid** te kunnen geven omtrent de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ingeval van bouwen of verbouwen of plaatsen van afsluitingen zal de koper zich moeten onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften, zonder mogelijkheid van verhaal daaromtrent tegen de verkoper.

De koper wordt gewezen op de tekst van artikel 4.2.1 VCRO, en verklaart te weten dat geen werken of handelingen die daar opgesomd worden mogen verricht en uitgevoerd worden zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; voor bepaalde werken geldt er een gewone meldingsplicht en is er geen vergunning vereist.

3. Artikel 2.6.4 e.v. VCRO

De verkoper verklaart dat voor het onroerend goed **geen** planbatenheffing verschuldigd is.

4. Vergunningen

De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste **vergunningen** te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was.

6. Onteigening - Rooilijn

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan.

7. Verlaten / leegstaande / verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart :

- dat hem **geen** betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het zou kunnen vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet; en
- dat het **niet** opgenomen is in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, leegstaande gebouwen en/of woningen, verwaarloosde gebouwen en/of woningen noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

8. Woningkwaliteitsbewaking - Consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 18 mei 2026 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

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

9. Kaderdecreet Handhaving

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse Regelgeving, consulteerde de instrumenterende notaris recent (op 18 mei 2026) het maatregelenregister.

Het maatregelenregister bevat **geen** informatie over het goed.

De partijen verklaren dat zij op de hoogte werden gebracht van het resultaat van deze opzoeking voorafgaandelijk heden.

MILIEU

Uit het stedenbouwkundig uittreksel is gebleken dat de volgende milieuvergunningen werden afgeleverd: **transformator - distributiecabine nr 382** de dato 27/06/2001.

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt ook nog het volgende:

“Risicolocaties

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.4.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie A

Startdatum: 01/01/1950

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.4.a.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie A

Startdatum: 01/01/1950

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.6.a.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie A

Startdatum: 01/01/1950

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.4.b.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie O

Startdatum: 01/01/1968

Einddatum: 13/04/1995

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

EP/2260051

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.6.a.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie A

Startdatum: 01/01/1970

Einddatum: 01/01/2002

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.6.b.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie O

Startdatum: 01/01/1968

Einddatum: 13/04/1995

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.6.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie B

Startdatum: 01/01/1950

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 17.3.6.2°b)

Omschrijving: Schadelijke stoffen: van 2 ton tot 100 ton, (gedeeltelijk) in ander gebied dan industriegebied

Categorieën: Categorie A

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4811>

Startdatum: 27/01/1970

Einddatum: 27/01/2000

Commentaar Activiteit: 17.3.4.2°a)2) 17.3.6.2°b)

Vergunning:

Type: Vergund zonder OMV-nummer

Rubrieknummer: 17.3.6.2°a)

Omschrijving: Schadelijke stoffen: van 20 ton tot 100 ton, volledig in industriegebied

Categorieën: Categorie A

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4810>

Startdatum: 27/01/1970

Einddatum: 27/01/2000

Commentaar Activiteit: 17.3.6.2°a) 17.3.4.2°a)2)

Vergunning:

Type: Vergund zonder OMV-nummer

Rubrieknummer: 17.3.4.2°a)2)

Omschrijving: Meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied

Categorieën: Categorie A

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4801>

Startdatum: 27/01/1970

Einddatum: 27/01/2000

Commentaar Activiteit: 17.3.6.2°a) 17.3.4.2°a)2)

Vergunning:

Type: Vergund zonder OMV-nummer".

NATUUR

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

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

BODEMTOESTAND

1. De verkoper verklaart overeenkomstig **artikel 30 Bodemdecreet** dat in de hierbij verkochte **privatieve delen geen risico-inrichting**, zoals vermeld in bijlage I Vlarebo, gevestigd is of was en er in de **gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting** gevestigd is of was die **uitsluitend bestemd** is of was voor de hierbij verkochte privatieve delen.

Volgens de gemeentelijke inventaris is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een **risicoground**.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond een risico-inrichting gevestigd was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage I Vlareb I - kolom 8 behoudens hetgeen voormeld.

Dienaangaande wordt voor dit goed verwezen naar het voormeld stedenbouwkundig uittreksel de dato 12 februari 2026, zoals voormeld onder de titel "milieu".

Volgens het bodemattest en het schrijven van de OVAM is het perceel bovendien een **verspreidingsperceel** (dossier Militair Hospitaal).

2. De inhoud van het **bodemattest** dat door de OVAM werd afgeleverd op **23 januari 2026** en aan de koper werd meegedeeld 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

Volgens de gemeentelijke inventaris is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicoground.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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

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

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

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 14.04.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Helena, Helenalei 24-26a, B-2018 Antwerpen (107322/001)

AUTEUR: Smet Jet NV

DATUM: 02.04.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Helena, Helenalei 24-26, Antwerpen + Aanvullende fax dd. 03.05.2001 + Actualisatierapport dd. 02.07.2002

AUTEUR: Smet Jet NV

DATUM: 22.07.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Stad Antwerpen - Ontwikkelingsbedrijf Patrimonium - Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek Site Militair Hospitaal, Lange Leemstraat te Antwerpen - Eindrapport - B15/316.033

AUTEUR: Ecorem NV

DATUM: 08.08.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Helena, Helenalei 24-26, B-2018 Antwerpen + Aanvulling dd. 01.10.2002 + Verklaring Smet Jet NV dd. 28.02.2003

AUTEUR: Smet Jet NV

DATUM: 04.12.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Helena, Helenalei 24-26, B-2018 Antwerpen (188980/001) + Aanvullend onderzoek dd. 09.02.2004

AUTEUR: Smet Jet NV

DATUM: 01.12.2004

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject site Militair Hospitaal, Lange Leemstraat 344 - Antwerpen - B23/316.009.R1

AUTEUR: Ecorem NV

DATUM: 27.01.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek BVBA Beheer, Helenalei 24-26, B-2018 Antwerpen (101200-001)

AUTEUR: Smet Jet NV

DATUM: 12.11.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek BVBA Beheer, Helenalei 24/26 te 2018 Antwerpen

AUTEUR: Smet Jet NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Voor wat betreft de **risicoground** heeft de OVMA meegedeeld dat uit het oriënterend bodemonderzoek van 12 november 2007 uitgevoerd voor de risicoactiviteiten van dit perceel (residentie Helena), er is gebleken dat er geen beschrijvend bodemonderzoek nodig was.

Voor wat betreft het **verspreidingsperceel** werd het bodemsaneringsproject van 1 december 2004 bij de OVAM ingediend op 2 december 2004. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd. Overeenkomstig het Bodemdecreet kan de overdracht aldus plaatsvinden.

3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, 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 niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

4. Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

STOOKOLIETANK

De partijen verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van particuliere stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

De verkoper verklaart dat er in de **gemeenschappelijke delen** van het gebouw waarin het goed zich bevindt een **ondergrondse stookolietank** aanwezig is voor de opslag van gelijk aan of meer dan 5.000 kilogram of 6.000 liter stookolie, namelijk voor de opslag van **20.000 liter gasolie**.

De exploitant van een stookolietank dient ervoor te zorgen dat deze steeds in goede staat van werking en onderhoud verkeert. In het bijzonder dient elke milieuverontreiniging te worden voorkomen. Hij zorgt ervoor dat de merkplaats leesbaar blijft.

De verkoper verklaart dat er hiervoor geen omgevingsvergunning werd aangevraagd, en dat het nodige hiertoe gedaan moet worden door de vereniging van mede-eigenaars.

Partijen verklaren te weten dat een ondergrondse stookolietank :

- periodiek dient gecontroleerd te worden en dit om de twee jaar. Deze controle dient echter jaarlijks te gebeuren indien de tank in een waterwingebied of beschermingszone ligt.
- als de tank een inhoudsvermogen heeft van gelijk aan of meer dan 20.000 liter, bijkomend om de 20 jaar een algemeen onderzoek dient te ondergaan.

De verkoper verklaart verder dat de installatie **gekeurd** werd op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars zoals voorschreven door Vlarem II. De verkoper verklaart het laatste en geldige keuringsattest te hebben overhandigd aan de koper, dewelke bevestigt dit te hebben ontvangen.

Het keuringsattest werd opgesteld op 19 augustus 2025 door OCB BV en maakt melding van een **groene merkplaat**, wat betekent dat de tank voldoet aan de wettelijke bepalingen en verder mag worden gebruikt.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van ondergetekende minuuthoudende notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend** en bevestigt hij dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, en het goed voorzien is van een elektrische installatie die niet het voorwerp van een wijziging sinds 1 oktober 1981, of het voorwerp heeft uitgemaakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 maar waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

Bij proces-verbaal van 27 april 2026 werd door KEA Keuringen en Energie Advies vzw, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van **18 maanden** vanaf heden moet worden vastgesteld of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt door de notaris ingelicht over zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement, als de gevaren en aansprakelijkheden bij het

gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook over het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper ontvangt na betaling van prijs en kosten een exemplaar van het proces-verbaal dat ter inzage ligt op het notariskantoor.

Partijen komen overeen dat enkel de koper de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper. De koper wordt ingelicht van zijn verplichting de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen voormelde termijn.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Privatieve delen

De verkoper verklaart dat voor het hoger beschreven goed hij over een **energieprestatiecertificaat** (EPC) beschikt, dat aan de koper zal worden overhandigd na betaling van prijs en kosten en ter inzage ligt op het notariskantoor.

Dit certificaat de dato 20 april 2026, opgemaakt door energiedeskundige Lara WITVROUWEN heeft de unieke code 20260420-0003851493-RES-1 en met een score van 401 kWh/m² per jaar, zijnde **energielabel E**.

Gemeenschappelijke delen

De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt een **energieprestatiecertificaat** (EPC) werd opgemaakt, dat aan de koper zal worden overhandigd na betaling van prijs en kosten en ter inzage ligt op het notariskantoor.

Dit certificaat de dato 31 december 2025, opgemaakt door energiedeskundige Katrien VANAUDENRODE heeft de unieke code 20251231-0003768608-GD-1.

De aandacht van de koper wordt er op gevestigd dat het energieprestatiecertificaat 10 jaar geldig is.

RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIEEL GEBOUW

Het goed is een **residentiële gebouweenheid**.

De koper wordt erop gewezen dat :

- het goed **binnen zes jaar vanaf de authentieke akte** het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een **nieuw EPC moet opgemaakt** worden om dit aan te tonen;
- er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

WATERPARAGRAAF EN OVERSTROMINGSGEBIED

a. De instrumenterende notaris verklaart, in navolging van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, en op basis van de door haar verrichtte opzoekingen, dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 15 juni 2018 betreffende het Integraal Waterbeleid, dat het goed :

- **deels gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (**door hevige neerslag**) zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- gekend is met **perceelscore D** (middelgrote kans op overstromingen);
- gekend is met **gebouwscore D** (middelgrote kans op overstromingen);
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

c. De verkoper verklaart bovendien dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

WATERWINGEBIED

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is een beschermingszone rond grondwaterwinning en er bijgevolg geen beperkende maatregelen van toepassing zijn.

ONROEREND ERFGOED

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet de dato 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, te weten de inventaris bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart verder dat voormeld goed bij zijn weten **niet** het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuur-historisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van het Onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

BOSDECREET

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het bosdecreet van toepassing is.

KLIM

Voorafgaandelijk dezer werd een opzoeking gedaan op de website www.klim-cicc.be. Uit deze opzoeking blijkt dat er **geen** KLIM-beheerders betrokken zijn op het bij deze verkochte goed.

ZONNEPANELEN

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

ALARMINSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** over een alarminstallatie beschikt noch één waarvoor een registratie vereist is.

ASBEST

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten 1969.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20260507-000422.000, opgemaakt op 7 mei 2026.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig (maar niet asbestvrij)***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal 0 beperkingen 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 *asbestmaterialen dringend verwijderen*

0 *asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

0 *asbestmaterialen verwijderen*

0 *asbestmaterialen maatregelen nemen*

1 *asbestmateriaal zorgvuldig beheren”*

De koper wordt gewezen op de verplichtingen van het verwijderen, zorgvuldig beheer en het nemen van maatregelen met betrekking tot de asbest, zoals opgenomen in het asbestinventarisatetest.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als :

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest ligt voor de koper ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

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.

De verkoper verklaart geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op heden.

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.

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.

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 aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 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 bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of

command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

C. DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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.

(...)

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor, 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.