

Dossier: CDB/2250673

Datum: 14/08/2026

Rep.nr.: 6868

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT
APPARTEMENT EN GARAGE**

Heden veertien augustus tweeduizend zesentwintig.

Op de zetel van de vennootschap, te Antwerpen (Deurne), Cogelsplein 21.

Ga ik, Meester **Nathalie FLEERACKERS**, geassocieerd notaris te Antwerpen (Deurne), die haar ambt uitoefent in de BV "Notarissen Michoel & Fleerackers" met zetel te 2100 Antwerpen (Deurne), Cogelsplein 21, houder der minuut, 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 de nagemelde verkoper(s).

ZIJN VERSCHENEN

1.

[REDACTED]

Hier geldig vertegenwoordigd door mevrouw Charlotte De Borger, medewerkster van notarissen Michoel & Fleerackers die woonstkeuze doet op het kantoor van voormelde notarissen, ingevolge een authentieke volmacht verleden voor notaris Zoë Moortgat, te Geel op 12 mei 2026. Deze volmacht moet krachtens artikel 12, derde lid OWN niet aan deze akte worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving, en voor zover als nodig bij sterkmaking. Hierna genoemd « **De verkoper** », zelfs indien het om meerdere personen gaat.

Bekwaamheid van partijen

Alle verschijnende partijen, hierna ook "*comparanten*" genoemd, verklaren **bevoegd en bekwaam** te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp van enige maatregel te zijn die tot een onbekwaamheid daartoe zou kunnen leiden zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, **collectieve schuldenregeling**, aanstelling voorlopig bewindvoerder en dergelijke meer, noch dat enig verzoek hiertoe werd ingediend.

INHOUDSTAFEL

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

I. ALGEMEENHEDEN – BURGERLIJK RECHT

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Naam: Besloten Vennootschap 'Notarissen Michoel & Flerackers'
ondernemingsnummer BTW BE 0758.745.480 RPR Antwerpen

Adres: B-2100 Antwerpen (Deurne), Cogelsplein 21

Tel : 03/326.49.99

E-mail: info@certanotarissen.be

2. Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom
STAD ANTWERPEN (31^{ste} AFDELING) - DEURNE (5^{de} AFDELING)

*In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Wouter Haecklaan 7/8**, gekadastraerd volgens titel en volgens uittreksel uit de kadastrale legger de dato 18 september 2025, sectie B, nummer 195/D/2 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van tweeduizend driehonderdvijfenzeventig vierkante meter (2.375,00 m²).*

1) Het appartement type B, gelegen op de tweede verdieping, en omvattende volgens titel:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

eet- en zitplaats, keuken, badkamer, hall, W.C, en twee slaapkamers waarvan één met terras, met de kelder n°14.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdzevenenveertig/ tien duizendsten (147/10.000sten) in de gemene delen.

Met partitienummer P0011.

2) De autostaanplaats nummer "3.S", in de keldering achter het hoofdgebouw, begrijpende:

a) in privatieve eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertig/ tienduizendsten (30/10.000sten) in de gemene delen.

Met partitienummer P0011.

3) De autostaanplaats nummer "2" in de keldering van het hoofdgebouw en omvattende volgens titel:

a) in privatieve eigendom: de autobergplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/ tienduizendsten (35/ 10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder voormelde grond. Met partitienummer P0064.

De basisakte van het gebouw, waarvan het verkochte deel uitmaakt werd opgemaakt door notaris Antoine Smets te Antwerpen, op 2 mei januari 1967, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 mei daarna, deel 4799 nummer 7 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Anne-Marie Larose te Antwerpen op 2 mei 1996, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 3 juni daarna, boek A23 nummer 8.

Hierna genoemd « **Het goed** ».

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.

EIGENDOMSOPSPRONG





De koper zal zich met deze oorsprong van eigendom moeten tevredenstellen en zal van de verkoper geen andere titel van zijn verkrijging kunnen eisen dan een uitgifte dezer akte.

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt HONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 195.000,00)

4. Minimumbod

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

In afwijking van de algemene voorwaarden wordt hier bepaald dat er niet met een premie gewerkt wordt.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 22 september 2026 om 14 uur. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 30 september 2026 om 14 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.

De mogelijkheid van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt uitdrukkelijk voor deze verkoop uitgesloten.

6. Daag 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 8 oktober 2026 om 14 uur.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende dagen:

- Zaterdag 29 augustus 2026 van 10u tot 11u30;
- Zaterdag 5 september 2026 van 10u tot 11u30;

- Zaterdag 12 september 2026 van 10u tot 11u30;
- Zaterdag 19 september 2026 van 10u tot 11u30;
- Zaterdag 26 september 2026 van 10u tot 11u30;

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

8. Eigendomsoverdracht

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

9. Hypothecaire toestand – overwijzing van de prijs

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.

10. 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.

11. 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 verkoper verklaart dat het eigendom niet verhuurd noch in gebruik is door enige derde.

12. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

Daarenboven verklaart de verkoper dat het goed niet valt onder het toepassingsgebied van de artikels 3.30 tweede paragraaf, 5.92 en 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

13. 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.

14. 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.

15. Gemeenheden

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

16. Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze eventueel vermeld in de voormelde basisakte(n).

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.

17. 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.

18. 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.

19. Mede-eigendom

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte, werden verleden voor notaris Antoine Smets te Antwerpen, op 2 mei 1967, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 mei daarna, deel 4799 nummer 7 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Anne-Marie Larose te Antwerpen op 2 mei 1996, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 3 juni daarna, boek A23 nummer 8.

A. Overeenkomstig artikel **3.94, eerste en tweede paragraaf**, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de notaris, bij een ter post aangetekende brief van 4 december 2025, de **syndicus** (te weten BEVEKO, te 2600 Antwerpen-Berchem, Berchemboslaan 28 A) verzocht tot mededeling van het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, een staat van de oproepen tot kapitaalbreng, van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen en van de vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen; besloten of ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvoor de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De **syndicus** heeft deze brief **beantwoord op 10 december 2025 en geactualiseerd op 9 juni 2026**.

Bovendien is het antwoord van de syndicus op het verzoek tot mededeling van de **documenten en inlichtingen** vermeld in de **eerste paragraaf** van dit **artikel 3.94** van het Burgerlijk Wetboek ter inzage aanwezig op het notariskantoor.

B. **Overeenkomstig de wet**, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is de koper gehouden tot **betaling** van de **uitgaven, de kosten en schulden** vermeld in **paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94** van het Burgerlijk Wetboek.

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2, lid 5, van het Burgerlijk wetboek, worden de **gewone lasten** gedragen door de koper **vanaf zijn ingenottreding**. De afrekening wordt opgesteld door de syndicus.

De partijen zijn daarenboven het volgende overeengekomen:

1.- De koper draagt:

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

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

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

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

2.- De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3.- Het aandeel van de verkoper in het **reservekapitaal** blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

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

5.- De verkoper verklaart, voor zover hem bekend, en behoudens deze waarvan sprake in de syndicusinformatie, dat:

- op dit ogenblik **geen enkel geschil** hangende is waarin de vereniging van mede-eigenaars is betrokken;
- de vereniging van mede-eigenaars **geen enkele lening** heeft aangegaan voor het bekostigen van de tot op heden uitgevoerde werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen.

6.- Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste, tweede en derde paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

20. 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.

21. 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.

II. ADMINISTRATIEF RECHT/ ATTESTEN

1. Algemeen

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij de administratiefrechtelijke en stedenbouwkundige toestand van het verkochte enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke/stedelijke overheden, het hypotheekkantoor en de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

Hij wijst de koper dan ook op het belang om zelf zo nodig onderzoek te doen naar de overeenstemming van het aangekochte goed met de vergunningen afgeleverd door de bevoegde overheden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Verder informeert de notaris de koper:

- dat bij gebreke aan een as-built attest er geen garantie is dat het goed in zijn huidige toestand volledig vergund is; de **goedgekeurde plan(en) en vergunning(en) dienen steeds te worden vergeleken met de werkelijke toestand.**
- dat er regels bestaan over het verval van vergunningen en het vermoeden van vergunning.

2. Informatieplicht

De koper wordt er op gewezen dat geen werken of handelingen vermeld in **artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, hierna “de Codex” genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van **artikel 5.2.1 van de Codex** dat, zoals blijkt uit 1° het stedenbouwkundige uittreksel de dato 8 oktober 2025, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° de hypothecaire getuigschrifeten afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 5 december 2025, met referentie 58-04/12/2025-33950, op 17 juni 2026 met referentie 58-15/06/2026-16711 en op 11 augustus 2026 met referentie 58-11/08/2026-24497:

- dat voor het goed **volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** werden uitgereikt;

* Onderwerp: vellen van bomen – Datum: 21/03/2014 – Aard van de beslissing: Vergund;

* Onderwerp: het bouwen van een appartementsgebouw – Datum: 20/07/1966 – Aard van de beslissing: Vergund;

* Onderwerp: exploitatie van een bronbemaling en werfinrichting – Datum: 15/07/2025 – Aard van de beslissing: ongegrond niets rechtsgeldig;

- dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister als volgt luidt: **volgens het Gewestplan: woongebieden en aanvullende voorschriften gp 14 : art 1 en volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen**;
- dat het goed **niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel** (Titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex), en dat er **geen procedure** voor het opleggen van zo'n maatregel hangende is of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd is op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat er voor voorschreven goed **geen voorkooprecht** rust, zoals bedoeld in artikel **2.4.1 van de Codex** of in **artikel 34** van het **decreet** van 25 april 2014 betreffende **complexe projecten**;
- dat er voor voorschreven goed **geen (niet-vervallen) omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;
- dat het onroerend goed **niet het voorwerp** uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.
- dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, §1 van de Codex.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de inhoud van voormeld stedenbouwkundig uittreksel. De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopie ervan ontvangen.

3. Verklaringen

De verkoper:

- verzekert de koper ervan dat alle **door hem uitgevoerde handelingen en werken** in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige **handelingen of werken uit hoofde van derden**.
- Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt volgende overtredingen:
 - * Onderwerp: Proces-verbaal DE/2016/VPV/0930: nieuwe inbreuk in strijd met vergunning NDE1/B/2014354. Aanplanten hoogstammige bomen – gemeentelijk dossiernummer: 20151553;
 - * Onderwerp: Proces-verbaal DE/2016/VPV/1141 van ophef aanvankelijk PV met nr. DE/2016/VPV/0930. Werken uitgevoerd conform de vergunning. – gemeentelijk dossiernummer: 20151553;

De verkoper verklaart dat deze overtredingen geen betrekking hebben op de verkochte kavel.

- verklaart dat het **goed** thans gebruikt wordt als **appartement en garage**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.
- verklaart dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.
- verklaart dat, bij zijn weten, het goed **niet het voorwerp** uitmaakt van een planbatenheffing, van een opeising verlaten goed zoals bedoeld in artikel 134bis Gemeentewet, noch voorwerp uitmaakt van een (ontwerp van) een nog niet uitgevoerd onteigenings- of rooilijnplan, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde (en zoals dit eveneens blijkt uit de opzoeking KLIM), niet gelegen is in een ruilverkaveling.
- verklaart dat het goed **niet is opgenomen** in de Inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, de Inventaris van leegstaande gebouwen of woningen, de Inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen of de Inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen, noch dat hiertoe enig voornemen bestaat.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris 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.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – consultatie maatregelenregister

De notaris consulteerde op 17 juni 2026 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.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

4. Bescherming onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed **niet is opgenomen** in 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.

De verkoper verklaart dat het goed noch voorlopig, noch definitief werd beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

5. Overstromingsgebied – Watertoets

Blijkens opzoeken via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 18 september 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

6. Bosdecreet - Natuur

Na door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het toepassingsgebied van het Vlaamse Bosdecreet hebben de comparanten verklaard dat naar hun mening het verkochte goed niet valt onder de toepassing van dit decreet.

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.

7. Bodemdecreet – OVAM

De verkoper verklaart dat er thans noch in het bij deze verkochte privatieve kavel, noch in de gemeenschappelijke delen van het gebouw in voordeel van het bij deze verkochte privatieve kavel, een inrichting gevestigd is of een activiteit wordt uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken (bijlage 1 van het Vlarebo), zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet; en dat evenmin in de gemeenschappelijke delen van het gebouw een risico-inrichting of –activiteit is of was gevestigd in het uitsluitende belang van het bij deze verkochte privatieve kavel.

De verkoper verklaart dat in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan voormeld privatieve kavel een **risico-inrichting of –activiteit gevestigd is** in het **uitsluitende belang** van de **mede-eigendom of een ander privaat kavel** dan het bij deze verkochte, namelijk stookolietanks met een inhoud van meer dan 20.000 liter.

Daarenboven heeft de Stad Antwerpen in haar ‘Aanvullende vastgoed informatie’ bij het gezegd stedenbouwkundig uittreksel de dato 8 oktober 2025, aan ondergetekende notaris gemeld dat, voor zover bekend, er voor het voorbeschreven onroerend goed, volgende ARAB- en / of VLAREM vergunningen werden aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO:

*Beschrijving: stookoliebergplaats – opslag van stookolie (30000 L) –
Dossiernummer: 43133

– Status: zonder voorwerp – Datum: 17/04/1970 – Vergunning procedure: ARAB;
De verkoper verklaart dat de koper, in overeenstemming met artikel 101 van het voormelde decreet, op de hoogte werden gebracht van de inhoud van het bodemattest voor het afsluiten van de initiële overeenkomst, en dat de inhoud van het bodemattest in de onderhandse overeenkomst werd opgenomen.

Dit bodemattest afgeleverd door OVAM op 23 september 2025, dragende de referentie 20250746562, bepaalt letterlijk het volgende:

“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 beschrijvend bodemonderzoek van 02.05.2000, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 08.12.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, W. Haecklaan 7/8, Deurne (02107004/ Aro/669)

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 02.05.2000

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Appartementsgebouw, Wouter Haecklaan 7/8, 2100 Deurne.

AUTEUR: Ecolas NV

DATUM: 23.04.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Appartementsgebouw te Deurne + aanvullingen dd. 13.02.02 + verklaring dd. 13.02.2002

AUTEUR: Ecolas NV

DATUM: 21.11.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: actualisatie Oriënterend bodemonderzoek Appartementsgebouw te Wouter Haecklaan 7/8 te 2100 Deurne (02/06409/Hb)

AUTEUR: Ecolas NV

DATUM: 05.01.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie "Kievit" te Deurne (03/08005/hb)+ Fax dd. 15.03.2004

AUTEUR: Ecolas NV

DATUM: 25.04.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie "Kievit" te Deurne (06/11074/Wd)

AUTEUR: Ecolas NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De verkoper verklaart, voor het overige, met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een

saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Partijen verklaren te weten dat voormeld(e) attest(en) geen enkele waarborg biedt (bieden) omtrent het al dan niet zuiver zijn van de grond.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

De instrumenterende notaris bevestigt op grond van de voormelde verklaringen van partijen dat de bepalingen van "TITEL III – HOOFDSTUK VIII" van het voormelde Bodemdecreet werden toegepast.

8. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte onroerend goed twee **ondergrondse stookolietanks** bevinden met een inhoud van meer dan twintigduizend liter (20.000 liter).

De verkoper verklaart dat deze tanks door een erkend technicus werd voorzien van een overvulbeveiliging en dat de laatste periodieke controle zoals voorgeschreven door Vlarem II heeft plaatsgehad op 21 juli 2025, waarbij de tanks werden voorzien van een groene dop/merkplaat, wat wijst op een gunstig testresultaat.

Een kopie van de conformiteitsattesten de dato 21 juli 2025, die naar aanleiding van de laatste periodieke controles werden afgeleverd, maakt deel uit van de bijlagen geplaatst op biddit.be.

Elektrische Installaties

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van artikel 271 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Het proces-verbaal van controleonderzoek werd opgemaakt door de vzw Housecheck, op datum van 15 december 2025. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren binnen de 12 maanden na de datum van het controleonderzoek.

Ondergetekende notaris zal de koper inlichten:

- dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dienen te nemen
- over de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
 - over de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt door uit het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van de betreffende Reglement.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de inhoud van voormeld elektriciteitsattest. De uiteindelijke koper zal bij de toewijs het origineel exemplaar ervan ontvangen.

9. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20251216-0003759414-RES-1, en berekende energiescore van 169 kWh/m² jaar (energielabel B), werd opgemaakt met betrekking tot het hierbij verkochte goed, door energiedeskundige Arno Peeters, op 16 december 2025.

De verkoper verklaart dat er een EPC gemeenschappelijke delen voor het gebouw werd opgemaakt.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de inhoud van voormelde energieprestatiecertificaten. De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopie ervan ontvangen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassings-werkzaamheden op kosten van de verkopers ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

10. Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt voor het appartement over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20260212-000090.000, op 12 februari 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet- asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmateriaal.

0 Beperkingen.

0 Uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen.

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen.

1 Asbestmaterialen verwijderen.

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen.

2 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren."

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

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de inhoud van voormeld asbestattest.

11. Postinterventiedossier

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

III. INFORMATIEPLICHT KOPER

Door een bieding uit te brengen erkent de kandidaat-koper het volgende:

- Dat hij de mogelijkheid heeft gehad alle stukken, opzoekingen, briefwisseling, wets- en/of decreetartikelen waarnaar in onderhavig lastenkohier wordt verwezen in te zien op het kantoor van ondergetekende notaris Michoel, desgevallend werd hem hiervan op zijn verzoek kopie verstrekt;
- Dat hij voor heden **zelf** de nodige inlichtingen heeft / had kunnen inwinnen bij de bevoegde diensten omtrent alle opgelegde verplichtingen en voorhanden zijnde beperkingen, zowel op burgerrechtelijk als administratief vlak;

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

1. 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.

2. 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.

3. 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

4. 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.

5. 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.

6. Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

7. Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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.

8. 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.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** betalen.

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

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

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 EUR)**.

10. 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).

11. 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.

12. 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.

13. Uitmijning

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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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).

19. 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.

20. Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder 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 procent (12 %). Het bedraagt:

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

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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

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.

21. 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.

22. 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.

23. Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. 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 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.

25. 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. 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.

SLOTVERKLARINGEN

I. DIVERSE VERKLARINGEN

De verkoper verklaart:

- dat hij geen hypothecair mandaat heeft toegekend met betrekking tot het goed, noch enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs jegens onder andere een financiële instelling;
- dat sedert de tekoopstelling het goed niet met enige hypotheek werd bezwaard, noch met zakelijke rechten, en dat hij het niet vervreemd heeft, alsook dat hem geen deurwaardersexploot houdende bevel tot betalen, tot beslag of een dagvaarding in toepassing van artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex werd betekend.
- in geen enkel geschil betrokken te zijn met een derde (waaronder een openbare dienst of een administratie), al dan niet een buur.

- dat er in het goed geen goederen (roerende / onroerende door bestemming of incorporatie) aanwezig zijn die het voorwerp uitmaken van enig eigendomsvoorbehoud of pandrecht.
- dat hij door de notaris ingelicht werd omtrent de mogelijke belastbaarheid van een eventuele meerwaarde in de zin van het Wetboek Inkomstenbelasting.

II. BEVESTIGING IDENTITEIT

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten – verschijnende partijen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet waarmerkt de notaris op zicht van de officiële stukken vereist door de Hypotheekwet, de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de natuurlijke personen op wiens naam de openbaarmaking moet geschieden.

III. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van onderhavige akte, doen de partijen woonstkeuze in hun respectievelijke domicilie.

IV. SLOTBEPALINGEN – ORGANIEKE WET NOTARIAAT

1) Algemeen

Comparanten zijn **persoonlijk en hoofdelijk** gehouden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige akte voortvloeien.

Comparanten bevestigen eveneens dat de **notaris** hen naar behoren heeft **ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten**, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2) Tegenstrijdige belangen – Notariskeuze

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

3) Verklaring inzake de bescherming van de persoonsgegevens

De comparanten, met inbegrip van de tussenkomende partijen, verklaren dat de instrumenterende notaris hen heeft ingelicht betreffende de wetgeving ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens. Dien aangaande verklaren zij zich volledig akkoord met de inhoud van de onderhavige akte en verklaren zij, op ondubbelzinnige wijze, dat hun persoonsgegevens met hun uitdrukkelijke toestemming door de voormelde notaris werden verwerkt tot huidige akte.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (100,00 EUR), betaald op aangifte door notarissen Michoel & Fleerackers.

WAARVAN PROCES VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen (Deurne), op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing van deze akte, hetgeen alle comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte, evenals in voorkomend geval de aan deze akte gehechte stukken, samen met mij notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT