

N. 4354  
Verkoopsvoorwaarden  
18 november 2024

E-Reg. 1<sup>ste</sup> kant. Antw.III:

Fed.Reg.R. akte: € 50,00  
Fed.Reg.R. bijlage: /  
ROG: € 50,00

Ref.: ED/2240497

**EENVORMIGE VERKOOPSVORWAARDEN**  
**VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

Op achttien november tweeduizend vierentwintig,  
Ga ik, Tine LANDUYDT, notaris te Mortsel, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

[REDACTED]

Hierna verder verzoeker(s) en/of verkoper(s) genoemd.

**VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE**

De volledige akte zal door ondergetekende notaris worden toegelicht en het staat comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat. Ondergetekende notaris deelt comparant vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien deze hierop prijs stelt, alsook indien hij van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart comparant dat hij van oordeel is dat hij het ontwerp tijdig voor het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat hij hiervan kennis heeft 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;

**A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

**1. Contactgegevens van het notariskantoor**

Notaris Tine Landuydt  
Edegemsestraat 14 bus 1  
2640 Mortsel  
03/440.99.51  
tine.landuydt@belnot.be

**2. Beschrijving van het goed**

**STAD ANTWERPEN - District Merksem - veertigste afdeling - Merksem**

### **tweede afdeling**

In een appartementsgebouw, gelegen te Antwerpen (Merksem), Bredabaan 372 en Terlindhofstraat 25, volgens titel en thans bij het kadaster bekend, wijk C nummer 0097K15P0000 met een oppervlakte van zeshonderd tweeëntwintig vierkante meter (622 m<sup>2</sup>):

**Aan de kant van de Bredabaan, in de ondergrondse verdieping, de kelderruimten samen omschreven als "Kelder", met perceelsidentificatienummer 0097K15P0013, omfattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelderruimten, met toegang en trap naar de gemeenschappelijke inkomhal op de gelijkvloerse verdieping,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenveertig/duizendsten (49/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

**Aan de kant van de Bredabaan, op de derde verdieping, het appartement "A.3.1", met perceelsidentificatienummer 0097K15P0012, omfattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een keuken, een slaapkamer, een woonkamer, een badkamer, een berging en aparte wc,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenveertig/duizendsten (47/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Deze kavel beschikt over het exclusief gebruiksrecht op het terras aansluitend op dit appartement, zoals bepaald in het Reglement van Mede-eigendom.

Hierna samen "het goed" genoemd.

Zoals voorschreven goed nader beschreven staat in de statuten van het gebouw opgemaakt door notaris Tine Landuydt te Mortsel op 13 mei 2018, overgeschreven onder referte 58-T-27/05/2019-10942, gewijzigd blijkens akte verleden voor zelfde notaris Tine Landuydt te Mortsel op 5 oktober 2021, overgeschreven onder referte 58-T-20/10/2021-22380.

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

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

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

### **3. Oorsprong van eigendom**

[REDACTED]



#### **4. Instelprijs - Minimumbod**

De instelprijs bedraagt **honderdduizend euro (€ 100.000,00)**.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 15 van de algemene voorwaarden wat betreft instelprijs. **In afwijking van de algemene voorwaarden zal geen instelpremie worden toegekend.**

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.

#### **5. Opschortende voorwaarde financiering**

Ter verduidelijking van artikel 16 van de algemene voorwaarden deelt ondergetekende notaris mee dat het goed wordt verkocht **zonder** de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

#### **6. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen is zondag 8 december 2024 om 11 uur.**

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is maandag 16 december 2024 om 11 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **7. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 23 december 2024 om 15 uur.**

#### **8. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **zonder afspraak, elke woensdag van 13u tot 14u, en elke zaterdag van 13u tot 14u, en dit vanaf woensdag 20 november 2024 tot en met zaterdag 14 december 2024.**

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

#### **9. Bekendmaking**

Deze verkoping zal bekend gemaakt worden bij middel van publiciteitsbord, aan te plakken aan het te verkopen goed en op het kantoor van ondergetekende notaris.

Bovendien zullen de volgende inlassingen worden gedaan, gedurende 3 weken voorafgaand aan de start van de biedingen op [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) – [www.notaris.be](http://www.notaris.be) – [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **10. Eigendomsoverdracht**

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

### **11. Genot - Gebruik**

De verkopers verklaren dat het goed vrij is van gebruik (vrij van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting).

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.

### **12. Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

Uit de eigendomstitels blijken geen conventionele voorkoop- of voorkeurrechten met hoger beschreven goed als voorwerp.

Uit een opzoeking verricht door ondergetekende notaris op het e-voorkooploket blijkt er een (Vlaams) wettelijk of decretaal voorkooprecht te bestaan voor dit perceel, te weten het voorkooprecht Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied.

Overeenkomstig artikel 5.76, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn echter van het recht van voorkoop uitgesloten:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over de gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

2° afzonderlijke garages;

3° staanplaatsen voor motorrijtuigen en fietsen;

4° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling;

5° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of geen ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De koper verklaart dat onderhavige koop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, zodat het recht van voorkoop niet van toepassing is.

### **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 erfdiensbaarheden 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 ometings- 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, 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 kennis te hebben van erfdienstbaarheden behoudens deze opgenomen in de statuten van het gebouw en in de wijziging daaraan.

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

**17. Vorderingen tot vrijwaring**

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

De verkoper overhandigde een verzekeringsattest voor de architect, [REDACTED] Dit attest zal worden gepubliceerd op [www.biddit.be](http://www.biddit.be), en overhandigd aan de uiteindelijke koper. Het is aan de geïnteresseerden zelf om te beoordelen of dit verzekeringsattest voldoet aan de wettelijke voorschriften.

Verder verklaart de verkoper geen verzekeringsattest voor de aannemer te kunnen overhandigen, daar deze failliet zou zijn verklaart.

De geïnteresseerden verklaren van dit alles op de hoogte te zijn alsook van eventuele gevolgen, en daarvan verder hun eigen zaak te maken indien het goed aan hen zou worden toegewezen.

Zij verzaken met kennis van zaken aan deze wettelijke verplichting.

**18. Mede-eigendom**

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden door notaris Tine Landuydt te Mortsel op 13 mei 2018, overgeschreven onder referte 58-T-27/05/2019-10942, gewijzigd blijkens akte verleden voor zelfde notaris Tine Landuydt te Mortsel op 5 oktober 2021, overgeschreven onder referte 58-T-20/10/2021-22380.

Deze verkoop geschiedt en wordt aangenomen onder de lasten, clausules en voorwaarden opgenomen in voormelde statuten.

De koper zal zich dienen te gedragen naar alle rechten en verplichtingen in de statuten bedongen.

De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris in het bezit gesteld worden van een kopie van de statuten, middels publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### Syndicus

De verkoper verklaart dat de besloten vennootschap Parte Noord – Antwerpen te Brecht, Handelslei 42, syndicus is van voormeld appartementsgebouw.

Deze syndicus heeft op 9 september 2024 de wettelijk verplichte inlichtingen en documenten bezorgd, zoals voorzien in artikel 3.94, § 1 en § 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De kopers verklaren hiervan een kopie te hebben ontvangen middels publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Overeenkomstig de wet worden de kosten voor de mededeling van deze informatie gedragen door de uittreedende mede-eigenaar.

### Lasten van de mede-eigendom – Wettelijke regeling.

Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot betaling van de gewone lasten van de mede-eigendom vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op basis van een door de syndicus op te stellen afrekening.

Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars eveneens gehouden tot betaling van:

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

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

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

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

Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars eveneens gehouden tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng die op heden niet door de syndicus werden opgevraagd, ongeacht of de uitgaven of kapitaalbreng werd besloten voor heden.

### Aandeel in werk- en reservekapitaal

Overeenkomstig de wet blijft het aandeel van de uittreedende mede-eigenaar in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Overeenkomstig de wet is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij geen gebruik meer heeft kunnen maken van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittreedende

mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

#### Achterstallen

De koper is niet gehouden tot de achterstallen ten laste van de verkoper.

De koper draagt enkel zijn aandeel in de gewone gemeenschappelijke kosten betreffende het verkochte eigendom zoals voormeld. Voor de tot dan toe verlopen periode behoudt de verkoper het tegoed en blijft hij voor de schulden aansprakelijk, ongeacht de omvang van de eventuele achterstallen.

#### **19. Verwijlntresten**

De verwijlntresten vastgesteld op acht ten honderd per jaar.

#### **20. Administratieve bepalingen**

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

##### I. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO)

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals onder meer blijkt uit de het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 22 november 2023, en waarvan de kandidaat-kopers kennis kunnen nemen door publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be):

1° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, met uitzondering van:

- Vergunning voor het regulariseren van een wijziging in de voorgevel van een appartementsgebouw de dato 28 februari 2014;
- Vergunning voor het voorzien van een extra bouwlaag met bijkomend appartement bij een meergezinswoning met handelsruimte de dato 30 juli 2021;
- Vergunning voor het verbouwwerken de dato 13 juni 1967 met gemeentelijk dossiernummer 19677075;
- Vergunning voor het regulariseren van een verbouwing van winkel met appartementen de dato 17 augustus 2007 met gemeentelijk dossiernummer 20071940;
- Vergunning voor het bouwen van vier appartementen boven magazijn de dato 16 mei 2008 met gemeentelijk dossiernummer 2008649;

De stedenbouwkundige uittreksels maken tevens melding van een bouwmisdrijf. De verkoper verklaart dat de vastgestelde overtreding werd geregulariseerd blijkens een omgevingsvergunning afgeleverd op 16 februari 2024. Deze omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De stad Antwerpen deelde hierover per mail op 23 augustus 2024 letterlijk volgende mee:

*"Het verkrijgen van een omgevingsvergunning en / of het uitvoeren van herstel leidt niet automatisch tot de ophef van het proces-verbaal, een toezichter dient ter plaatse een vaststelling op te maken.*

*Indien alle inbreuken uit het proces-verbaal geregulariseerd (hersteld of vergund) werden kan een proces-verbaal van ophef opgesteld worden waarmee het vergunningsregister verder wordt aangevuld.*

*Pas als alle inbreuken uit het proces-verbaal geregulariseerd (hersteld of*

vergund) werden, voeren wij een hercontrole uit.

De afgeleverde vergunning(en) (inclusief opgelegde voorwaarden) dienen conform uitgevoerd te worden.

Bovendien is er in dit geval sprake van een stakingsbevel. Het doorbreken van het stakingsbevel (indien de omgevingsvergunning niet volledig conform werd uitgevoerd) zal leiden tot een proces-verbaal van doorbreking.

Het doorbreken van het stakingsbevel is een apart misdrijf en kan bij niet vervolging door het parket gesanctioneerd worden met een bestuurlijke geldboete.

Info over de bouwovertreiding:

Gemeentelijk dossier 20159775 is van toepassing op het adres Bredabaan 372 te 2170 Merksem (afd. 40 sectie C 97 K 15) en betreft het proces-verbaal met stakingsbevel 11002\_2022\_16690\_VPV (vergunningsregister 11002\_2022\_9796)

Op 21 september 2022 werd vastgesteld dat er werken werden uitgevoerd in strijd met vergunning, namelijk:

- Het dakterras rechtsvoor het nieuwe appartement op de derde verdieping werd anders ingericht dan opgetekend op omgevingsvergunning met referte OMV\_2021055813. Het terras werd aangelegd over de volledige breedte (+/- 4,7 m) van de opgetekende leefruimte. Op de vergunde plannen staat het terras opgetekend met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> over een breedte van +/- 2,4 m. Verder werd de ontkoppelde rechterscheidsmuur vooraan ter hoogte van het terras opgehoogd met 1 m over een lengte van +/- 1,5 m;

- De voorgevel van de derde verdieping werd anders uitgevoerd dan opgetekend op de vergunde plannen. Het linkergedeelte van de gevel werd bekleed met zwarte leien in plaats van de vergunde witte leien. Het teruggetrokken rechtergedeelte werd bekleed met grijze leien in plaats van de vergunde witte gevelbepleistering. Tevens staan de ramen op de vergunning opgetekend in grijs aluminium. De geplaatste ramen werden uitgevoerd in witte pvc;

- Verder werd in de geadviseerde stedenbouwkundige voorwaarden van de vergunning opgenomen dat er een afvalberging voorzien moet worden. Op het vergunde plan werd tevens een fietsenberging voorzien op de gelijkvloerse verdieping door linksvoor in de gang een gedeelte van het winkelpand mee op te nemen als fietsenberging. Op het moment van deze controle werd aan beide opmerkingen niet voldaan;

- De functie van de ruimte rechts achter op de tweede verdieping opgetekend als kantoor op de vergunde plannen met referte OMV\_2021055813 werd gewijzigd van kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen naar wonen. Deze ruimte werd mee opgenomen in de woning en heeft een oppervlakte van +/- 20 m<sup>2</sup>. De ruimte wordt gebruikt als slaapkamer.

Ter plaatse werd de onmiddellijke staking van alle werken aan de voorgevel en het terras op de derde verdieping bevolen.

Ter info:

Er werd op het moment van de controle niet voldaan aan alle brandweervoorwaarden. Deze brandweervoorwaarden hebben betrekking op het ganse gebouw. Aangezien de bovenverdieping nog niet volledig is afgewerkt en de vergunning nog geldig is, werd dit niet mee opgenomen bij de overtredingen. Op de eerste en tweede verdieping is tijdens de werken altijd



*bewoning geweest, bijgevolg werd aan de eigenaar meegedeeld dat de brandweervoorwaarden zo snel mogelijk in orde gebracht moeten worden na voltooiing van de werken aan de bovenverdieping;*

*Tot op heden ontvingen wij geen melding van herstel."*

De uiteindelijke koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en hier verder zijn eigen zaak van te maken.

**Geïnteresseerden erkennen uitdrukkelijk erop gewezen te zijn op het feit dat hun aandacht speciaal werd gevestigd op het feit dat het voor hen belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of het verkochte goed conform is aan de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en of aan het goed uitgevoerde werken conform deze vergunningen zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de stad Antwerpen,**

**Geïnteresseerden worden geadviseerd de bij dienst stedenbouw de vergunningen en bijhorende plannen op te vragen en in te kijken, teneinde na te gaan of het goed overeenstemt met de vergunde toestand.**

Een recent stedenbouwkundig uittreksel werd aangevraagd en zal worden gepubliceerd op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) voor aanvang van de biedperiode.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: "woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14: art 1, °1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)"

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed geen voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verwijst de kandidaat-kopers naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing zal de koper een kopie van gezegd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen

De verkoper verklaart dat de opname in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen volgens de Vlaamse Codex Wonen in elk geval geen betrekking heeft op voorschreven kavels.

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.

De verkoper verklaart dat geen zekerheid kan gegeven worden wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning of voor enige andere

bestemming kan worden gebruikt;

Mocht het onroerend goed getroffen worden door een onteigenings- of opeisingsbesluit, bepalingen inzake de rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich daarnaar gedragen. Hij heeft geen verhaal, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

## II. Bodemdecreet:

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-kopers op de toepassing van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verkopers verklaren dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De instrumenterende notaris geeft de kandidaat-kopers mededeling, door publicatie voor de koop op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd met betrekking tot het bij deze te koop gestelde goed, welk attest werd afgeleverd door OVAM op 27 november 2023, en waarvan de inhoud luidt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

De verkopers verklaren met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper zal bij de vaststelling van de definitieve toewijzing in het bezit worden gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Voor zover bovenstaande verklaring door de verkopers te goeder trouw

werd afgelegd, 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 verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

### III. Decreet onroerend erfgoed

De verkopers verklaren dat het goed niet is opgenomen in de landschapsinventaris, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, behoudens hetgeen eventueel hierna vermeld. Zij verklaren hiervoor nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt dat een opzoeking op het geoportaal van het agentschap onroerend erfgoed (<https://geo.onroerenderfgoed.be>) zonder resultaat is gebleven.

Uit het stedenbouwkundig uittreksel en de consultatie van de databank (<https://beschermingen.onroerenderfgoed.be/object/search>) blijkt dat voormeld onroerend goed niet definitief beschermd werd.

### IV. Particuliere Stookolietanks

De verkoper deelt mee aan de koper dat er zich op of in de grond van het bij deze verkochte eigendom geen stookolietank bevindt maar dat er zich vroeger een bovengrondse stookolietank bevond.

De verkoper verklaart deze stookolietank zelf te hebben verwijderd en te hebben afgevoerd volgens de regels van de kunst. De koper aanvaardt het goed dienaangaande in zijn huidige toestand.

### V. Wegeniswerken:

Alle kosten van wegeniswerken welke tot op heden zijn uitgevoerd vallen ten laste van de huidige eigenaar(s). Alle kosten van wegeniswerken welke in de toekomst zouden worden uitgevoerd zijn ten laste van de koper.

### VI. Onteigening - Leegstand/Verwaarlozing:

De verkopers verklaren:

- dat zij geen kennis hebben dat voor het eigendom een onteigeningsbesluit werd betekend;
- dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening;
- dat zij geen kennis hebben dat er een betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van twintig april negentienhonderd drieënnegentig betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet;
- dat zij geen weet hebben van enige verhaalbelasting, krotbelasting, belasting op leegstand en/of andere;
- dat zij geen kennis hebben dat het eigendom op de inventaris staat inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen/woningen en/of bedrijfsruimten; dat hij ervan evenmin op de hoogte is dat het daarop zal geplaatst worden of dat het eigendom het voorwerp zou uitmaken van een maatregel tot opeising van leegstaande gebouwen (behoudens hetgeen voormeld).

### Register van herstellvorderingen

De verkoper verklaart dat er geen vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust op het verkochte goed.

Dit wordt eveneens bevestigd door een opzoeking door ondergetekende

notaris in het register van herstellvorderingen overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen op 21 april 2021.

#### VII. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat - na hieromtrent door de instrumenterende notaris ondervraagd te zijn, of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld – er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Desbetreffend postinterventiedossier zal aan de definitieve koper worden overhandigd.

#### VIII. Waterparagraaf

##### *Decreet Integraal Waterbeleid*

In uitvoering van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd bij decreet van 15 juni 2018, en na opzoeking op de website [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) bevestigt ondergetekende notaris dat:

A) Het goed niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

B) Het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

##### *Wet Betreffende De Verzekeringen*

Ondergetekende notaris bevestigt na opzoeking op de website [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

##### *3) Overstromingsrapport*

Ondergetekende notaris deelt aan geïnteresseerden mee dat voorschreven goed P-score A en G-score A heeft.

Het overstromingsrapport wordt gepubliceerd op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### IX. Elektrische installaties:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De aandacht van de definitieve koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftwintig jaar na 24 januari 2023 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Kopie van het verslag de dato 26 januari 2023 zal voor de verkoop worden gepubliceerd op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### X. Energieprestatiecertificaat:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, gedateerd 11 november 2024 met

vermelding van uniek code UC 3442289-RES-1, met een berekend energieverbruik van 210 kilowattuur per vierkante meter, label C.

Kopie van dit certificaat zal voor de verkoop worden gepubliceerd op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Het origineel van dit certificaat wordt aan de definitieve koper overhandigd.

De koper koopt het onroerend goed met het energieverbruik zoals dit zich voordoet vanaf het definitief worden van de verkoop.

#### XI. Renovatieplicht

Het goed omvat een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Binnen vijf jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt, voor zover thans geen geldig energieprestatiecertificaat beschikbaar is met een label waaruit blijkt dat reeds aan gemelde verplichting werd voldaan.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is er op 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.

#### XII. Asbestinventarisatetest

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van het appartement 2001 of recenter is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist betreffende het appartement.

De kelder omvat een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code 20241107-000167.000 (attestnummer), van 7 november 2024.

Geïnteresseerden verklaren uitdrukkelijk op de hoogte te zijn gebracht over het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest, middels publicatie op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving:*

*Asbestveilig (maar niet asbestvrij)*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

1	0	1
Asbestmateriaal	Beperkingen	Uitsluiting
<i>Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?</i>		
0	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Verwijderen

0 *Asbestmaterialen* *Maatregelen nemen*

1 *Asbestmateriaal* *Zorgvuldig beheren"*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt bij de toewijs aan de uiteindelijk koper overhandigd.

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

### **21. 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.

### **22. Pandwet**

In het kader van de Pandwet verklaart de verkoper:

- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, zonneboiler, thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, verwarmingsketel, zwembad,

...

- geen enkel schuld te hebben die is gewaarborgd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister);

- geen roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust;

- geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Pandwet.

### **23. 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, behoudens mogelijke risico's eventueel gedekt door een collectieve verzekeringspolis.

### **24. 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.

### **25. Taksen en Belastingen**

Alle belastingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met

betrekking dit aanslagjaar, met uitzondering van de onroerende voorheffing, 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 verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

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

### ***Toetreding***

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

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

### ***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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### ***Algemeen***

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

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



gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt 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 (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.

#### ***Het sluiten van de biedingen***

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

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

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

#### ***Weigering ondertekening 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 € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

***Sterkmaking***

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

***Aanwijzing van lastgever***

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

***Borg***

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

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

***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

***Kosten (Vlaams Gewest)***

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

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:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), 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 vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), 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);

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

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

lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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), 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, abatement), 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.

### ***Nalatigheidsinteresten***

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

### ***Sancties***

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege 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. 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 verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### ***Machten van de lasthebber***

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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. De 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](http://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](http://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 comparant/comparanten 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 te Mortsel, 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.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
DE NOTARIS

