

Op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig, ga ik Ellen VERHAERT, notaris te Antwerpen (zesde kanton), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Ellen VERHAERT, Notarisvennootschap" met zetel te Antwerpen, Artsen Zonder Grenzenstraat 2, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

[REDACTED]

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariaat Ellen VERHAERT

2018 Antwerpen, Artsen zonder Grenzenstraat 2

Tel: 03/200.22.42.

info@ellenverhaert.be

**Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom**

STAD ANTWERPEN-VIERENTWINTIGSTE AFDELING/BORGERHOUT-EERSTE AFDELING

In een appartementsgebouw op en met grond en verdere aanhorigheden bestaan en gelegen te Antwerpen-Borgerhout, Jagersstraat 23-25, wijk A deel van nummer 260/v/3 met een oppervlakte volgens meting in titel van negen duizend negenhonderd tweeënnegentig vierkante meter (9.992 m<sup>2</sup>) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0260C4P0000 voor eenzelfde oppervlakte: **Het appartement gelegen op de zevende verdieping type C, genaamd 7C**, omvattende:

a) In private en uitsluitende eigendom: hall, W.C., living, keuken, terras voorkant, badkamer, één slaapkamer, terras achterkant.

Daarenboven is aan voormeld appartement verbonden in private afhankelijkheid: **de kelder nummer 16**.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en twaalf tienduizendsten (112/10.000sten) waaronder de grond.

Op het kadaster gekend met partitienummer **0260C4P0053**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: **850 Euro**.

#### *Statuten*

Zoals het goed uitgebreider beschreven wordt in de basisakte van het gebouw, opgemaakt ingevolge een akte verleden voor notaris Romain Coppin te Antwerpen met tussenkomst van notaris Pierre Spaey te Sint-Jans-Molenbeek-bij-Brussel op 2 november 1976, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 25 november daarna deel 7130 nummer 1, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Paul Smits te Antwerpen-Borgerhout op 17 januari 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 5 februari daarna onder nummer 58-72-90037-11.

Het goed wordt overgedragen zoals het is beschreven in de basisakte, die voor juist wordt aangenomen, onder voorbehoud van controle van de overeenstemming van de basisakte met wat werd vergund en wat werd gebouwd.

#### *Oorsprong van eigendom*

[REDACTED]

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 **uitrustingsgoederen**, de onroerende goederen door **incorporatie** en de roerende goederen die tot blijvend gebruik van het onroerend goed zijn **bestemd**, maken deel uit van het goed. Dit geldt ook voor alle **kwalitatieve vorderingen** die de eigenaar mag uitoefenen.

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.

#### *Hypothecaire toestand*

Deze verkoping heeft 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, voor gevolg.

Uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat er geen ingeschreven schuldeisers zijn.

#### *Instelprijs*

De instelprijs bedraagt **HONDERD VIJFENTWINTIG DUIZEND EURO (125.000 Euro)**.

**Minimumbod-geen opschortende voorwaarde van financiering mogelijk**

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden. **Het is niet mogelijk om een bod uit te brengen onder opschortende voorwaarde dat een financiering wordt goedgekeurd.**

***Aanvang en sluiting van de biedingen***

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **28 januari 2025 om 15.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **5 februari 2025 om 15.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

***Dag en uur ondertekening PV van toewijzing***

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris binnen tien werkdagen na afsluiting van de biedingen.

***Bezoeken***

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 4 januari 2025, na afspraak met het notariaat. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

***Publiciteit***

In het kader van deze online verkoping zal publiciteit worden gevoerd op Immoweb, Zimmo, [www.notaris.be](http://www.notaris.be), [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en [www.ellenverhaert.be](http://www.ellenverhaert.be) en de gedrukte versie van notaris.be.

***Eigendomsoverdracht***

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

***Genot – Gebruik***

Het goed is beschikbaar, **niet verhuurd** en vrij van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht.

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

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

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

***Voorkooprecht – Voorkeurrecht***

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkoop- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie dergelijke rechten bij wet of bij overeenkomst toegekend zouden zijn.

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

De notaris heeft vastgesteld, na raadpleging van het e-voorkooploket op 11 juni 2024 dat er **geen Vlaamse decretale voorkooprechten** van toepassing zijn op het goed.

#### **Staat van het goed – Gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is. Enkel als er verborgen gebreken zijn die de verkoper **kende en verzwegen heeft, is hij daarvoor aansprakelijk.**

Bijgevolg aanvaardt de uiteindelijke koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper.

#### ***Grenzen – Oppervlakte***

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

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

#### ***Gemeenheden***

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

#### ***Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector:***

De verkoper verklaart dat er **geen verzekering** werd afgesloten zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat. Er werd immers **geen definitieve omgevingsvergunning afgeleverd na 1 juli 2018** voor stedenbouwkundige handelingen met het oog op de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen, zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 oud Burgerlijk Wetboek.

#### ***Erfdienstbaarheden-bijzondere voorwaarden***

Erfdienstbaarheden zijn zakelijke rechten gevestigd op het goed. Bijzondere voorwaarden zijn persoonlijke rechten of lasten verbonden aan de persoon van de eigenaar van het goed.

Het goed wordt **verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden**. De koper kan ze naar eigen inzichten doen gelden en uitoefenen of zich ertegen verzetten, weliswaar uitsluitend op zijn kosten, last en risico, zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkoper.

De verkoper verklaart dat **hij zelf geen erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft gevestigd** in het voordeel of het nadeel van het goed.

De **basisakte** bevat bijzondere voorwaarden, erfdiensbaarheden, voorschriften, enzovoort die de koper moet naleven.

#### ***Erfdiensbaarheden van openbaar nut***

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van **boven- en ondergrondse leidingen**.

#### ***Schade aan de grond of ondergrond***

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

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

#### ***Vorderingen tot vrijwaring***

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

#### ***Mede-eigendom***

##### **Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

Het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt wordt beheerst door de **statuten** van mede-eigendom, met name: de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, voormeld onder de beschrijving van het goed.

De statuten en de besluiten van de algemene vergadering zijn **tegenwerpelijk** aan de koper.

##### **Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

De notaris informeert de gegadigden dat **de syndicus, met name Equilibre RW bv**, te 2970 Schilde, Bellemond 15, per **schrijven van 13 juni 2024** de wettelijk voorgeschreven inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft bezorgd en deze inlichtingen op haar kantoor kunnen geraadpleegd worden.

##### **Gemeenschappelijke kosten**

1. **Werkkapitaal en reservekapitaal:** Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Deze worden gevormd door periodieke en niet-periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Periodieke bijdragen zijn gewone lasten, niet-periodieke bijdragen zijn buitengewone lasten.

2. **Gewone lasten:** De gewone lasten zijn de bijdragen in de periodieke uitgaven van de mede-eigendom (schoonmaak, verlichting, onderhoudscontracten, brandverzekering, ...). De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper **vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen**, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een **door de syndicus op te stellen afrekening**. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.
3. **Buitengewone lasten en oproepen tot bijdrage in het reservekapitaal:** Overeenkomstig de wettelijke regeling is de koper tegenover de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot betaling van de buitengewone kosten en de bijdragen in het reservekapitaal waarvan de syndicus om betaling vraagt zodra er eigendomsoverdracht is.
4. **Aandeel van de verkoper in het reservekapitaal:** De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal, aan de **vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren**. Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken. De syndicus heeft laten weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal op 13 juni 2024 **2.405,02 Euro bedraagt**.
5. De periodieke bijdrage in het werk- en reservekapitaal bedraagt **205 Euro per maand**.

#### ***Administratieve bepalingen***

##### **Ruimtelijke ordening en stedenbouw**

###### 1. **Stedenbouwkundig uittreksel**

In het kader van de informatieverplichtingen opgenomen in artikel 5.2.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - hierna verder aangeduid met de term "VCRO" - deelt de notaris mee dat de stad Antwerpen waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. **Het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd door de stad Antwerpen op 17 juni 2024.**

De uiteindelijke koper ontvangt daarvan een kopie.

Conform de VCRO zijn deze inlichtingen op vandaag niet ouder dan één jaar.

###### 2. **Stedenbouwkundige informatie**

De notaris vermeldt en informeert - bij toepassing van artikel 5.2.1. §1 VCRO - zoals blijkt uit a) het stedenbouwkundig uittreksel, b) de verklaringen van de verkoper, en c) het hypothecair getuigschrift, dat:

1) voor het goed de volgende stedenbouwkundige **vergunningen** of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- dossiernummer: 11002\_1995\_3562  
gemeentelijk dossiernummer: 19953562

onderwerp van de aanvraag: **GSM-antennes-19.3.96.**

aard van de aanvraag: Niet gekend

datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: **07/05/1996**

aard van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: VERGUND;

- dossiernummer: 11002\_1974\_3145

gemeentelijk dossiernummer: 19743145

onderwerp van de aanvraag: **het bouwen van appartementsgebouw met acht verdiepingen, technische verdieping en autostaanplaatsen.**

aard van de aanvraag: **Nieuw meergezinswoning**

datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: **05/08/1974**

aard van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: VERGUND;

- dossiernummer: 11002\_1999\_1878

gemeentelijk dossiernummer: 19991878

onderwerp van de aanvraag: **plaatsen van antennes en technische infrastructuur**

aard van de aanvraag: Niet gekend

datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: 01/07/1999

aard van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: VERGUND;

- dossiernummer: 11002\_1998\_3740

gemeentelijk dossiernummer: 19983740

onderwerp van de aanvraag: **plaatsen van antennes en technische infrastructuur**

aard van de aanvraag: Niet gekend

datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: **21/01/1999**

aard van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag: VERGUND;

2) de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van het goed is:

-**parkgebied en woongebied en aanvullende voorschriften gp 14:art 1** (gewestplan van Antwerpen);

-**Zone voor landschappelijke en functionele inpassing van wegeninfrastructuur** (GRUP Oosterweel verbinding-wijziging)

3) het goed **niet het voorwerp uitmaakt van** een maatregel als vermeld in titel V van de Vlaamse Codex, namelijk:

- hoofdstuk III: **rechterlijke herstelmaatregel** (het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, het herstellen in de oorspronkelijke toestand of het staken van strijdig gebruik);

- hoofdstuk IV: **bestuurlijke maatregel** (stakingsbevel, bestuursdwang (voormelde herstelmaatregelen, inclusief recht op ambtshalve uitvoering), last onder dwangsom, of minnelijke schikking)

en **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) het goed **niet** gelegen is in een zone met **voorkooprecht** zoals bedoeld in

artikel 2.4.1 van de Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkeurecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) er voor het goed **geen verkavelingsvergunning** of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6) het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeurs- of projectbesluit**.

7) het goed **niet** gelegen is in een **watergevoelig openruimtegebied**.

### 3. Voorbehoud juistheid gemeentelijke informatie

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie bekomen vanwege de betrokken gemeente of stad.

De notaris kan niet controleren of garanderen dat een goed volledig vergund is. De notaris beschikt enkel over de informatie die door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente of de stad wordt bezorgd. Deze gegevens worden niet gecontroleerd met de feitelijke toestand, daarvan heeft de notaris geen kennis. De stedenbouwkundige dienst is overigens zelf vaak niet op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen.

Indien er voor het goed een vergunning is verleend, geeft dit niet de zekerheid dat:

- de constructies hierop allemaal vergund zijn;
- dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning;
- dat de vergunning daadwerkelijk rechtsgeldig en niet vervallen is.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund.

Het feit dat geen proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding wordt vermeld in de door de notaris bekomen informatie, garandeert niet dat er geen overtreding bestaat.

### 4. Informatieplicht verkoper – verklaring geen stedenbouwkundige inbreuken

De verkoper waarborgt aan de koper dat **de werken die hij zelf aan het goed heeft uitgevoerd in overeenstemming zijn met de wetgeving op stedenbouw**. De verkoper verklaart dat hij de vereiste vergunningen heeft verkregen voor alle eventuele werken of wijzigingen die hij heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het goed. Hij verklaart daarenboven dat alle eventuele werken of wijzigingen conform aan de afgeleverde vergunningen werden uitgevoerd.

De verkoper verklaart daarnaast **geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was**. Hij verklaart met andere woorden dat bij zijn weten aan het goed geen werken of wijzigingen werden uitgevoerd door enige derde (bijvoorbeeld een vorige eigenaar of gebruiker) zonder de vereiste vergunningen of toelatingen.

### 5. Onderzoeksplicht van de koper

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de gegadigden op het belang om:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed;
- persoonlijk of met bijstand van een professioneel na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

### 6. Artikel 4.2.1 VCRO

De notaris vestigt de aandacht van de gegadigden op artikel 4.2.1. VCRO, dat luidt als volgt:

*"Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor*



stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."

#### **Administratieve maatregelen**

1. **Algemeen:** De koper zal zich moeten **gedragen naar al de overheidsvoorschriften**. Indien het goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, bepalingen inzake rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften of verordeningen, beschermingsmaatregelen, en andere overheidsbesluiten of verordeningen, moet de koper zich gedragen naar al deze voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.
2. **Rooilijn:** De verkoper verklaart dat bij zijn weten **geen** (niet reeds uitgevoerde) rooilijn grenst aan of rust op het goed behoudens volgende gemeentelijke rooilijnplannen die opgegeven werden in het stedenbouwkundig uittreksel:

#### **Gemeentelijk rooilijnplan**

Beschrijving: Nieuw kwartier op de gronden gelegen buiten de omheining-plan der onteigeningen bij stroken voor aanleggen.

Referentie: ROO\_11002\_245\_30017\_00001

Status: besluit tot goedkeuring

Datum: 14/04/1913

#### **Gemeentelijk rooilijnplan**

Beschrijving: Aanleg van een nieuw kwartier op de gronden gelegen buiten de omheining tussen het Rivierenhof en de Stenenbrugstraat-Wijziging aan KB 14/04/1913

Referentie: ROO\_11002\_245\_30017\_00002

Status: besluit tot goedkeuring

Datum: 28/10/1930

Dienaangaande heeft de Stad Antwerpen per mail van 9 oktober 2024 het volgende laten weten:

“Voor deze locatie is niet direct een geldig rooilijnplan voorhanden. De huidige feitelijke situatie werd gerealiseerd in 1977.”

3. **Planbatenheffing – Planschadevergoeding:** De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van enige planbatenheffing noch planschadevergoeding.
4. **Onteigening:** De verkoper verklaart dat het goed, bij zijn weten **niet** het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening en hem tot op heden geen onteigeningsberichten betekend werden. Hij verklaart dat het goed bij zijn weten ook niet het voorwerp uitmaakt van een ondergrondse inneming, tenzij eventuele reeds vermelde openbare erfdienstbaarheden (leidingen en kabels, op te zoeken via KLIM).
5. **Ruilverkaveling of Landinrichtingsproject:** Ruilverkavelingen of landinrichtingsprojecten hebben de bedoeling de ruimte logisch in te delen waarbij onder andere versnippering van percelen wordt aangepakt. De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een zone voor ruilverkaveling of in een landinrichtingsproject en dat hij daaromtrent ook geen enkel schrijven heeft ontvangen van de Vlaamse Landenmaatschappij (VLM).

#### **Kwaliteitsbewaking**

1. **Leegstand – verwaarlozing – onbewoonbaarheid:** De verkoper verklaart dat het eigendom **niet** is opgenomen in:
  - het gemeentelijk leegstandsregister voor gebouwen en woningen (artikel 2.9 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);
  - het gemeentelijke register van verwaarloosde gebouwen en woningen (artikel 2.15 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);
  - de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten);
  - de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (artikel 3.19. en verder Vlaamse Codex Wonen van 2021)De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in één van de genoemde inventarissen en/of registers.
2. **Opeising verlaten gebouwen:** Overeenkomstig artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester vanaf de aanmaning van de eigenaar elk gebouw, dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, opeisen om het ter beschikking te stellen van dakloze personen (artikel 64 Decreet Lokaal Bestuur).

De verkoper verklaart dat hem **geen** dergelijke aanmaning werd gedaan.

3. **Register van herstellvorderingen:** Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 op 20 december 2024 **geen informatie** over het goed.  
Het register van herstellvorderingen verzamelt enkel de herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (en dus niet op vlak van ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed).
4. **Overbewoonverklaring:** De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten **niet** overbewoond werd verklaard door de burgemeester (artikel 3.24. en verder Vlaamse Codex Wonen van 2021).
5. **Sociale woningen:** De verkoper verklaart dat het goed **geen** sociale huur- of koopwoning is die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of een OCMW werd verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, en dat het **recht van wederinkoop** vervat in artikel 5.92. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 derhalve **niet** van toepassing is.
6. **Conformiteitsattest:** Door de opmaak van een conformiteitsattest kan de eigenaar aantonen dat zijn woning voldoet aan de woningkwaliteitseisen uit de Vlaamse Codex Wonen en dus niet ongeschikt of onbewoonbaar is. De verkoper verklaart dat de afgifte **niet werd geweigerd** van een conformiteitsattest in de zin van artikel 3.6. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
7. **Verzekering gewaarborgd wonen:** Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.  
[www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen)

### **Erfgoedwaarde**

De verkoper verklaart dat het goed **niet is opgenomen in enige vastgestelde inventaris** zoals voorzien door het Onroerend Erfgoeddecreet: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart daarnaast dat het goed bij zijn weten **niet voorlopig of definitief beschermd is** als monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische sites, cultuurhistorische landschap, of deel uitmaakt van een groter geheel dat onder zo'n bescherming valt.

Hij verklaart nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen van een inventarisatie of beschermingsmaatregel.

Dit wordt bevestigd door een opzoeking in de **databank** die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld (<https://geo.onroerenderfgoed.be>).

### **Bodemtoestand**

1. **Definitie risicogrond:** Een risicogrond is een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was.
2. **Definitie risico-inrichting:** Risico-inrichtingen zijn 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 van 27 oktober 2006 (Hierna kortweg "Bodemdecreet").

3. **Geen risicoground:** De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van deze akte bij zijn weten geen risicoground is.

Dit geldt zowel voor het verkochte privatieve kavel als voor de gemeenschappelijke gedeelten waarin het verkochte goed een aandeel heeft.

4. **Gemeentelijke inventaris:** Bij de stad zijn **geen andere gegevens** gekend. Dit blijkt uit de inlichtingen die werden bekomen van de stad op 17/06/2024 waarin wordt meegedeeld dat het geen risicoperceel betreft.

5. **Bodemattest:** De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 14 juni 2024 en is ter inzage van de gegadigden en luidt als volgt:  
**"Inhoud van het bodemattest**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 Extra Informatie:*

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground 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.*

**3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

6. **Geen bodemverontreiniging:** De verkoper verklaart met betrekking tot het goed **geen weet te hebben van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

7. **Toelichting Bodemdecreet:** De notaris heeft gewezen op de **draagwijdte** van de bepalingen van het Bodemdecreet inzake saneringsplicht, aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

**Overstromingsrisico**

De notaris controleert of het goed overstromingsgevoelig is op basis van kaarten die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt. Deze controle gebeurt op grond van artikel 1.3.3.3.2. van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en op grond van artikel 129 §4 van de Verzekeringwet.

Op basis van de consultatie van de door de Vlaamse regering beschikbaar

gestelde websites op 11 juni 2024, wijst de notaris de gegadigden erop dat het goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig** gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering. Het goed verkreeg volgende scores:

o perceelscore: A,

o gebouwscore: A,

*klasse A: geen overstroming gemodelleerd*

*klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050*

*klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

*klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

- **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstroming**, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

De koper zal een kopie ontvangen van het overstromingsrapport van de Vlaamse Overheid.

### **Natuur**

1. **Bosdecreet:** De verkoper verklaart dat het goed **geen bos** is volgens de wettelijke definitie (artikel 3 Bosdecreet). Hij baseert zich daarvoor op:

- de boskartering 1990;

- de bosreferentielaag 2000;

- en de digitale boswijzer Vlaanderen 2021 op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be).

Dit decreet blijft ook van toepassing op onwettig ontboste oppervlakten.

2. **Natuurdecreet:** De verkoper verklaart dat het goed **geen** deel uitmaakt (geheel of gedeeltelijk) van een terrein waarop een **goedgekeurd natuurbeheerplan** van toepassing is.

De verkoper verklaart dat het goed **niet gelegen is in:**

- een natuurreservaat (of een uitbreidingsperimeter hiervan),

- het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN-gebieden),

- een Grote Eenheid Natuur (GEN-gebieden),

- een Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) (hieronder vallen de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden),

- een natuurdomein,

- een natuurinrichtingsproject.

3. **Duinendecreet:** De verkoper verklaart dat het goed **niet beschermd is als duingebied** of deel uitmaakt van een beschermd duingebied.

4. Voormelde verklaringen van de verkoper stemmen overeen met het resultaat van de opzoeken via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) op 11 juni 2024 en de inlichtingen van de stad op datum van 17 juni 2024.

TOESTELLEN - KEURINGEN - ATTESTEN
-----------------------------------

### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in het goed **geen stookolietank** bevindt, niet bovengronds en ook niet ondergronds. Hij verklaart bovendien dat er zich in het goed geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is

gesteld of heeft bevonden die verwijderd is.

#### **Postinterventiedossier**

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over werkzaamheden die door aannemers zijn uitgevoerd op of aan het goed.

De verkoper verklaart dat er voor het goed **geen postinterventiedossier** werd opgesteld aangezien aan het goed **sinds 1 mei 2001 geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een **wooneenheid** is in de zin van afdeling 8.4.2. van boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 gewijzigd bij KB van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie **niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek** in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De koper zal uit handen van de verkoper **het proces-verbaal ontvangen** te hebben van het controleonderzoek, uitgevoerd door Normec BTV op 22 oktober 2024 waarbij werd vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement.

De **koper** zal op zijn kosten instaan voor de uitvoering van de werken die nodig zijn om de **installatie gelijkvormig te maken**. Ondergetekende notaris licht de gegadigden in dat de uiteindelijke koper:

- zijn identiteit en de datum van de toewijs schriftelijk moet meedelen aan voormeld controleorganisme;
- na deze melding de vrije keuze heeft om een erkend controleorganisme aan te stellen om na te gaan of, na afloop van een **termijn van 18 maanden vanaf de toewijs**, de overtredingen verdwenen zijn.
- Indien er tijdens dit nieuwe controleonderzoek vastgesteld wordt dat er nog overtredingen overblijven, zal de federale overheidsdienst die energie onder zijn bevoegdheid daarvan op de hoogte gebracht worden door het controleorganisme.

Ondergetekende notaris wijst de gegadigden op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de uiteindelijke koper zullen aangerekend worden.

#### **Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart dat het goed een **wooneenheid** is in de zin van het ministerieel besluit van 21 augustus 2008 en dus over een energieprestatiecertificaat moet beschikken.

De uiteindelijke koper zal uit handen van de verkoper het originele, ondertekende **energieprestatiecertificaat** ontvangen dat door een erkende energiedeskundige werd **opgesteld op 14/10/2024** met vermelding van certificaatnummer **20241014-0003408207-RES-1**. Het berekende jaarverbruik

ten opzichte van de bruikbare vloeroppervlakte van de woning bedraagt **130 kWh/(m<sup>2</sup> jaar)**.

De gegadigden worden in kennis gesteld van het bestaan en de inhoud van het EPC.

Het goed kreeg energieprestatieniveau **label B** zodat op heden **geen renovatieplicht** geldt voor dit goed.

De verkoper verklaart dat tevens een energieprestatiecertificaat van de gemene delen werd opgesteld, te weten voor nummer 23 met certificaatnummer 20211214-0002502326-GD-1 en voor nummer 25 met certificaatnummer 20211214-0002502329-GD-1.

#### **Asbestattest**

1. **Toegankelijke constructie met risicobouwjaar:** 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.
2. **Asbestinventarisattest:** De verkoper beschikt hiervoor over een **asbestinventarisattest** met **unieke code** UC: 20241016-000298.000, opgemaakt op **16.10.2024**.

**Dit attest is geldig tot 16.10.2034.**

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*2Asbestmateriaal*

*0Beperkingen*

*0Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*1 Asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*1 Asbestmaterialen 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.

3. **Draagwijdte van het attest: Merk op dat het asbestinventarisattest een attest is dat weergeeft of een gebouw "asbestveilig" is. Dit is niet hetzelfde als "asbestvrij".** De asbestdeskundige gaat na of een constructie gebruikt kan worden zonder risico voor de gezondheid door de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Dit is een onderzoek dat bovendien beperkingen heeft aangezien niet alle bouwkundige elementen bereikbaar zijn voor de deskundige. Een asbestinventarisattest is daardoor niet steeds alomvattend en geeft geen garantie dat het goed volledig vrij is van asbest. Wel toont het aan in elke mate het goed veilig gebruikt kan worden, dan wel of bijkomende maatregelen nodig

zijn om het veilig te gebruiken ondanks de eventuele aanwezigheid van asbest.

#### ***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.

#### ***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.

De verkoper verklaart dat het goed gedekt is door een blokpolis, dewelke de koper zal moeten verderzetten zonder recht van verbreking in zijner hoofde.

De koper zal bijdragen in de verzekeringspremies vanaf de ingenottreding.

#### ***Abonnementen water, gas, elektriciteit***

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

#### ***Belastingen***

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

#### **B. Algemene verkoopsvoorwaarden**

##### ***Toepassingsgebied***

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

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

##### ***Toetreding***

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

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



### ***Wijze van verkopen***

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

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

**Artikel 5.**

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

- a) de verkoop opschorten;
  - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
  - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
  - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of 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 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

**Artikel 9.** De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de

aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen. Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

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

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

### ***Gevolgen van een bod***

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden. De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

#### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

**Artikel 14.** In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

identiteit van de in gebreke blijvende 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 [bidbit.be](http://bidbit.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 kwijtungskosten 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:

- 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 vijfentachtig 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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdduizend 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 vijfentwintig 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 vijfnegentig 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 en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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



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

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

#### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### ***Nalatigheidsinteressen***

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

#### ***Sancties***

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

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

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

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

een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, 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](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,  
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

**Bevestiging identiteit.**

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

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Ellen Verhaert.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 12 december 2024.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de comparante samen met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

Voor eensluidende uitgifte  
Notaris

