

Verkoopsvoorwaarden BIDDIT

29/04/2026

KVDS/2254455-2

Bijlage: 0

Het jaar tweeduizend zesentwintig,

Op heden, negenentwintig april,

Ben ik, **Philippe CAEYMAEX**, notaris te Antwerpen (vijfde kanton), zijn ambt uitoefenend in de vennootschap "NOTURA", geassocieerde notarissen, met zetel te Turnhout, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop (de gedematerialiseerde openbare verkoop) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van nagemelde verkoper(s).

### **I. VERKOPERS**

...

Hierna samen genoemd "**de verkoper**".

### **Voorafgaande procedure**

...

## **II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **A. Voorwerp van de verkoop**

#### **1. Beschrijving van de goederen**

#### **2900 GEMEENTE SCHOTEN - eerste afdeling:**

Een drankhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen Brechtsebaan 262, kadastraal bekend sectie D, nummers **204D4 P0000** en **204C4 P0000**, met een totale oppervlakte van acht are tweeëntwintig centiare (08a 22ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: TWEEDUIZEND NEGENHONDERDENEEN EURO (€ 2.901,00)

In deze akte "**de goederen**" genoemd.

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.

#### **2. Oorsprong van eigendom**

...

#### **3. Andere goederen al dan niet in de verkoop inbegrepen**

##### **Roerende goederen**

Zijn van rechtswege in deze verkoop begrepen, de roerende goederen die onroerend zijn geworden door incorporatie of door bestemming.

De verkoper verklaart dat in deze verkoop verder geen andere roerende goederen begrepen zijn.

### **B. Voorwaarden van de organisatie van de online verkoop en de biedingen**

#### **1. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **VIJFHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 585.000,00)**.

#### **2. Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **24 juni 2026 om 12 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **2 juli 2026 om 12 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.

#### **4. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op 6 juli 2026 om 10.00 uur op het kantoor van ondergetekende notaris

Philippe Caeymaex te Antwerpen (vijfde kanton) te Antwerpen, Oudeleeuwenrui 48.

De koper verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van ondergetekende notaris op zijn kantoor te verschijnen met het oog op de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en dit binnen de tien (10) dagen na de sluiting van de biedingen.

#### **5. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke donderdag van 17u tot 18u30 en elke zaterdag van 14u30 tot 16 uur met uitzondering van 20 juni 2026, en dit vanaf donderdag 28 mei 2026 tot en met zaterdag 27 juni 2026.

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

#### **6. Publiciteit**

De online verkoop zal worden afgekondigd door middel van affiches en voorts in het Notarisblad, alsook op de websites van Biddit ([www.biddit.be](http://www.biddit.be)), Immoweb ([www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)), Zimmo ([www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)), Notarisblad ([www.notarisblad.be](http://www.notarisblad.be)), van het Belgisch notariaat ([www.notaris.be](http://www.notaris.be)), van ondergetekende notaris ([www.notura.be](http://www.notura.be)).

### **C. Voorwaarden van de verkoop en het te verkopen onroerend goed**

#### **1. Feitelijke toestand van de goederen**

De goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin zij zich bevinden op de dag van de toewijzing, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is. De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen verborgen gebreken aanwezig zijn in de goederen.

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

De kandidaat-koper heeft de staat en de toestand van het goed zelf kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het eigendom.

Alle eventuele rechten, aanspraken, waarborgen, vrijwaringen en/of panden van de verkoper met betrekking tot de goederen, tegenover de aannemer, de onderaannemer, de architect en/of de promotor worden in voorkomend geval overgedragen aan de koper.

#### **2. Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht voor vrij en onbelast van elke schuld, hypotheek, inschrijving of overschrijving.

De verkoper verklaart dat hij geen registerpand heeft toegestaan op een roerend goed dat deel uitmaakt van deze verkoop (bijvoorbeeld omdat het geïncorporeerd werd in de verkochte goederen).

...

HONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND EURO (€ 135.000,00).

#### **3. Erfdienstbaarheden en mandeligheden**

De goederen worden verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare erfdienstbaarheden en met elke eventuele mandeligheid die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat hij sedert zijn verkrijging geen erfdienstbaarheden heeft toegestaan, dat er geen ontstaan zijn door bestemming door de huisvader en dat er bij zijn weten geen bestaan, **behoudens** hetgeen staat vermeldt in:

- de akte verleden voor notaris Sebrechts Frans, destijds te Schoten op 9 januari 1959:

"*Servituten*

1) *Ingeval van bouwen zullen kopers het recht hebben gebouwen op te trekken boven de noordelijke nieuwgrond van verkoper gekadastraerd Sectie D n° 104-i. Dit recht beperkt zich tot het verbreden van het eerste verdiep van het door kopers te bouwen huis, dusdanig dat nevengegrond van verkoper overbouwd wordt op een hoogte van twee meter vijftig centimeter vanaf de grond over een breedte van vijf meter en de diepte van acht meter.*

*De pijlers om dit gedeelte van verdiep met dak te schragen moet onderaan een enge doorgang laten van vier meter breedte minstens twee meter en half vrije hoogte; over welke vrije doorgang verkoper of zijn rechthebbende ten allen tijde vrij zullen kunnen beschikken aangezien de grond op die plaats aan verkoper blijft en niet meeverkocht wordt.*

2) *Verkoper verklaart zijn eigendommen van weers zijden het thans verkochte eigendom te bezwaren met een eeuwigdurende servituut van wegenis erfdienstbaarheid namelijk om een oprit en afrit te verwezenlijken in het voordeel van het thans verkochte.*

*Hij klaart dan ook zijn noordoostelijk aanpalend eigendom gekadastraerd sectie D nr. 204-i in zijn zuidwestelijk aanpalend eigendom kadastraal sectie D nr. 204-Q. Beide verkregen bij zelfde hogergermelde aankoop, titel te bezwaren met een servituut van wegenis of afrit welke langs weerszijde op een afstand van vijftien meter van het verkochte begint en driehoekig beide nevengegronden bezwaart tot een maximum diepte van zes meter en half op de scheidingsgrenzen met het verkochte.*

*Het alles zoals afgebeeld op het hieraan gehecht plan.*

3) *Het zicht op het Café 'Bolyland' vanuit het zuidwesten der baan in de richting Schoolcentrum zal door niets mogen belemmerd worden dus geen gebouwen mogen worden aangeplant noch wat ook zodat het Café van uit de baan Bredebaan duidelijk zichtbaar blijft."*

- de akte verleden voor notaris Sebrechts Frans, destijds te Schoten op 25 augustus 1959:

"3. *Bijzonder voorwaarden:*

a) *Luidens verkoopakte verleden voor ons notaris op negen januari negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven ten tweeden Hypotheekkantoor Antwerpen, deel 3286, nummer 15, op éénentwintig januari daarna, werd de strook sub 1° bezwaard met een servituut van wegenis of oprit en met het recht van gedeeltelijk overbouwen; en werd de strook sub 2° bezwaard met zelfde servituut van oprit; het alles ten voordeel van het tussenliggende eigendom van kopers.*

*Dienaangaande zijn partijen overeengekomen: dat de toegelaten oversteek of overbouw oorspronkelijk vijf meter breed en die zich ingevolge deze verkoop nog over een breedte van twee meter zal uitstrekken boven de noordelijke nevengegrond van de verkoper op palen moet rusten en onderdoor een vrije hoogte moet laten van twee meter en half; dat die overbouw onbeperkt opengaande vensters met doorzichtig glas, en zonder traliesdraad zal mogen hebben naar alle zijden, dat het vrije uitzicht niet zal mogen belemmerd worden op minder dan de wettelijke afstand; dat die overbouw eenzelfde diepte zal mogen hebben als de zijgevel van de door kopers op te richten hoofdbouw.*

b) *Vestiging van servituutrechten: Ten titel van eeuwigdurende servituut in voordeel van het noordelijk eigendom van verkoper Brechtsebaan nr. 264, en ten laste van het sub 1° verkochte, wordt bedragen: a) voor deze grond wordt een servituut van wegenis gevestigd voor voetgangersverkeer vanuit en naar noordelijk verkeer, lees: /eigendom van verkoper; b) de huidige boogvormige*

afsluiting Zuidwestwaarts langs de oprit zal blijven bestaan; Ze bestaat uit een lange betonboord, haagpalen, afsluitdraad en sierbomen, waarvan de hoogte een meter niet zal mogen overtreffen.

c) Verkoper verklaart het gedeelte paviljoen op 2° staande niet mee te verkopen en zich het genot voor te behouden van het eigendom sub 2° tot op het ogenblik dat het paviljoen zal gesloopt worden om de strook sub 2° vrij te maken. Alle ongenot voor het heffen der Registratierechten geschat op vijfhonderd frank.

d) Het zicht op het café Baby-Land vanuit zuidwesten, dus vanuit de richting Schoten-Centrum, zal door niets mogen belemmerd worden, dus door geen gebouwen, muur, borden, aanplantingen of wat ook. Zodat het Café vanuit de as van de Brechtsebaan duidelijk zichtbaar blijft. Het is echter toegelaten distributiepompen voor Nafta en dergelijk producten alsook een bijhorende verlichtingspaal in het zicht te zetten, met het minst mogelijk nadeel voor het uitzicht.

e) Kopers zullen alle bestaande overeenkomsten met de Dienst der Scheepvaart te Antwerpen moeten eerbiedigen. Zij verklaren volledig op de hoogte te zijn van die toestand en ontslaan verkoper en ons Notaris van letterlijk vermelding in deze.

Dienaangaande treden kopers in alle rechten en verplichtingen van de verkopers. - de akte verleden voor notaris Sebrechts Frans, destijds te Schoten op 26 september 1960;

#### 5) Servituten en bijzondere Bepalingen

Als voorwaarde van deze ruiling zonder dewelke deze ruiling niet zou geschied zijn en die alsmede een onverbreekbare overeenkomst uitmaken wordt bedongen en aanvaard wat volgt: 1) recht van overbouw opritten

Om te voldoen aan de urbanisatie urbanistische bepalingen zal het gebouw dat de echtlieden Debord-Klint wensen op te trekken meer noordwaarts moeten opgericht worden dan aanvankelijk voorzien hetgeen verplaatsing veronderstelt van de erbijhorende overbouwde verdieping en wegopritten buitengevloegen worden de servituten van overbouw en van opritten bedongen in de twee aankoopakten van ons ambt de dato negen januari negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven deel 3286, n° 15 en vijftientwintig augustus daarna overgeschreven deel 3380; n° 31 gewijzigd als volgt:

A. De heer Klint verklaart zijn noordelijke nevengegrond gekadastraerd sectie D deel van n° 204-i breed acht meter vijftig centimeter groot volgens meting honderd vijftig vierkante meter achttien vierkante decimeter zijnde lot één van gemeld plan te bezwaren in (...) zodat de heer Klint of zijn rechtsopvolgers er geen gebouwen zullen mogen oprichten. De heer Klint verklaart aan de echtlieden Debord-Klint die aanvaardden en aan hun rechtsopvolgers het recht te verlenen om hun op hun nevengegrond te bouwen huis ter hoogte der eerste verdieping gedeeltelijk over te bouwen op het Zuid-Oostelijk deel van zelfde lot één. Deze overbouw zal een breedte mogen hebben van vijf meter drieëndertig centimeter en een diepte van maximum negen meter tien centimeter. Deze overbouw zal op palen moeten rusten en onderdoor een vrije hoogte moeten laten van twee meter vijftig centimeter.

Die overbouw zal onbeperkt opendoende vensters mogen hebben met doorzichtig glas en zonder traliedraad. Tot op een afstand van drie meter zeventien centimeter noordwaarts (zijgevel) evenals westwaarts zal niets het uitzicht van die vensters mogen belemmeren.

Vooruitspringende delen zoals balkons zijn toegelaten.

De heer Klint of zijn rechtsopvolgers en het cliënteel van zijn instelling zullen lot één blijven gebruiken als lusthof inbegrepen de doorgaan onder de toekomstige overbouw welk lusthof voor hen slechts van uit het noorden toegankelijk zal zijn.

B) de heer Klint verklaart zijn noordwaarts en zuidwaarts aanpalende gronden te bezwaren met een eeuwigdurende servituut van oprit in voordeel van het binnenliggend eigende der echtlieden Debord-Klint op het plan verbeeld als het thans verkregen lot twee en het behouden lot drie en wel als volgt:

Noordwaarts verkrijgt de heer Klint een servituut van oprit voor alle verkeersmiddelen op zijn driehoekige grond gekadastreerd sectie D deel van n° 204-i groot drie en dertig vierkante meter, palende noordwest met twaalf meter de Brechtse baan en Zuidwest met vijf meter vijftig centimeter lot twee bij deze akte verkregen door de echtlieden Debord-Klint zijnde die driehoekige oprit opgemeten en verdeeld onder lot vijf van het plan. Zuidwaarts verkrijgt de heer Klint deels op de thans door hem verkregen grond deels op zijn reeds vroeger bezeten grond een servituut oprit van alle verkeersmiddelen op zijn driehoekige grond gekadastreerd sectie D deel van nr° 204/P en 204/Q groot drie en dertig vierkante meter. Palende noordwest met twaalf meter de Brechtse baan en noordoost met vijf meter vijftig centimeter lot die behouden door de echtlieden Debord-Klint zoals die driehoekige oprit opgemeten is en afbeeld staat onder lot zes van (...) plan

Zal blijven bestaan de afsluiting aan de achterzijde van de noordelijk oprit bestaande uit lage betonband, haagpalen afsluiting en sierbomen waarvan de hoogte één meter niet zal mogen overtreffen.

Aan de achterzijde van de zuidelijk oprit komt een soortgelijke afsluiting.

#### II Verbod van drankgelegenheid

Uitzicht gelijkhoudende met hetgeen reeds bepaald was in hoger aangehaalde twee hoofdakten wordt wederkerig bedongen en aanvaard

A: de echtgenoten Debord-Klint of hun opvolgers zullen zowel op de vroegere als op de thans verkregen gronden geen drankgelegenheid mogen uitbaten noch laten uitbaten ten einde geen schade te berokkenen aan de instelling van de heer Klint.

B: Ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid in voordeel van het café Babyland met zweminrichting Brechtse baan n° 264 kan de heer Klint en ten laste van de vroegere en thans verkregen gronden van de echtgenoten Debord wordt er bedongen dat het uitzicht op het café 'Babyland' vanuit het zuidwesten dus vanuit de richting Schoten-Centrum door niets zal mogen belemmerd worden dus door geen gebouwen, muren, borden, aanplantingen of wat ook zodat het cafe met zijn installaties vanuit de as van de Brechtse baan duidelijk zichtbaar blijft. Het is de echtgenoten Debord echter toegelaten distributiepompen voor nafta en dergelijke produkten alsook daarbijhorende verlichtingspalen in het zicht te zetten met minst mogelijk nadeel van bedoeld uitzicht.

III (...) de voorgenomen baan meer noordwaarts zal opgericht worden vindt de servituut van vrije toegang in voordeel van Café "babyland" bedongen om de noordelijke drie meter brede strook door de echtlieden Debord gekocht bij onze akte van vijftientwintig augustus negentienhonderdnevenvijftig en waarop dezen willen bouwen. Werden afgeschaft ingevolge de noordwaartse verlegging der opritten de servituut inzake de zuidelijke oprit in de mate dat de huidige oprit de zuidelijke van de heer Klint niet meer beneemt en de servituut inzake de noordelijke oprit in de mate dat die oprit op een grond der echtgenoten Debord is komen te liggen.

Alle comparanten verklaren dat alle bovenstaande servituten, voorwaarden en bepalingen aangenomen zijn en samen met de ruiling één conventie uitmaken."

- de akte verleden voor notaris Sebrechts Frans, destijds te Schoten op 4 april 1967;

B. Servituten en bijzondere voorwaarden

Inzake lot 1:

*Er wordt ondermeer het volgende bedongen in de akte voor ons ambt, de dato zesentwintig september negentienhonderdzesentig, overgeschreven ten Tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op dertig september daarna, boek 3380, nummer 31;*

*Verkoper, de heer Klint sub 1, bezwaarde dit lot één met een servituut non aedificandi in het voordeel van het aanpalend eigendom der huidige kopers, de echtgenoten Debord-Klint.*

*Verkoper bezwaarde het zuidwestelijk deel van lot één, op een breedte van vijf meter drie en dertig centimeter, met een servituutrecht van overbouwen bij middel van palen. Vanaf de eerste verdieping ten voordele van het aanpalend huis van de echtgenoten Debord-Klint.*

*Verkoper bezwaarde een driehoekige strook voorgrond van lot één, waarvan de scherpe punt nog iets noordelijker ligt, met een servitude recht van overwegenis-oprit, ten voordele van hetzelfde eigendom, thans garage woonhuis, der echtgenoten Debord-Klint. Die oprit verving diegene welke bedongen was in onze akte van negen januari negentienhonderd negenenvijftig.*

*Thans word bedongen:*

*De noordelijke blauw-doorstreepte strook, drie meter zeventien centimeter breed, en met een oppervlakte van twee en zestig vierkante meter vijftig vierkante decimeter, blijft ten titel van tijdelijke erfdiensbaerheid ten gebruiken van het noordelijk aanpalende eigendom van de verkoper:*

*Zolang Babyland om het even wie er eigenaar van zal zijn geëxplodeerd wordt als zwemgelegenheid zal die strook een lusthof blijven voor het publiek van Baby-Land. Dit publiek zal daarentegen geen gebruik meer mogen maken van het overige van lot één.*

*In geen geval mogen nieuwe of tweedehandse voertuigen opgesteld worden in de strook lusthof, noch in de parkeergang lees:/ zone van noch ter hoogte van Babyland.*

*Evenzo mogen de voertuigen van eigenaars of publiek van Baby-land niet opgesteld worden op gronden van de huidige kopers, echtgenote Debord-Klint.*

*De bestaande afsluiting afsluiting zal niet mogen verplaatst worden zolang de blauw doorstreepte zone ten gebruik blijft van het publiek van Baby-land.*

*De echtgenoten Debord-Klint, of hun rechtsopvolgers en lasthebbers, zullen het recht hebben, die blauwdoorstreepte zone te betreden om hun gebouw te onderhouden en onder meer de ruiten te reinigen.*

*De kabinen, gelegen op gehuurde staatsgrond tussen lot één en de Turnhoutse Vaart, blijven ten gebruik van de zwemexploitatie te Baby-land.*

*De exploitant van de zwemgelegenheid zal verantwoordelijk zijn voor alle schade door het publiek toegebracht aan die zijde van het gebouw aan de kopers, de echtgenoten Debord-Klint.*

*Inzake lot één en twee:*

*Drankgelegenheid: tussen partijen wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat er op het bij deze verkochte geen verbod van drankgelegenheid voorzien wordt door de verkoper, alsook dat het vroeger verbod van drankslijterij op andere gronden door de heer Klint verkocht en/of geruild aan de echtgenoten Debord-Klint, zoals bedongen in voormelde akte voor ons, notaris, verleden op zesentwintig september negentienhonderdzesentig, volledig vervalt, derwijze dat het akkoord dienaangaande niet moet gevraagd worden door de kopers in deze tegenover de heer Klint.*

*Uitzicht: Ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaerheid in het voordeel van het Café-Restaurant 'Babyland' met zweminrichting, Brechtsebaan 264, van de heer Klint, of van zijn rechtsopvolgers, en ten laste van de vroegere en de thans verkregen gronden der echtgenote Debord-Klint, wordt er bedongen dat het uitzicht van het Café-Restaurant "Babyland" vanuit het zuidwesten, dus vanuit de*

*richting van Schoten-Centrum, door niets zal mogen belemmerd worden dus door geen gebouwen, muren, borden, aanplantingen of wat dan ook, zodat het café met zijn installaties vanuit de as van de Brechtsebaan duidelijk zichtbaar blijft. Het is de echtgenoten Debord-Klint echter toegelaten distributiepompen voor benzine en dergelijke produkten, alsook daarbijhorende verlichtingspalen in het zicht te zetten met minst mogelijk nadeel voor bedoeld uitzicht.*

*Eenzelfde servituut wordt gevestigd lastens de aanpalende eigendommen voor de heer Klint, om in niets het uitzicht te belemmeren of het eigendom der echtgenoten Debord-Klint, vanuit beide richtingen van de baan.*

*De verkoper heer Klint verklaart voor zich en zijn rechtsopvolgers zijn eigendom Babyland, Brechtsebaan 264, te bezwaren met het verbod aldaar van beroepsautobedrijvigheid uit te oefen of te laten uitoefenen; onder meer verbod van exploratie van brandstof distributieapparaten.*

*Staatsdomein-dienst der Scheepvaart*

*De kopers zullen alle bestaande overeenkomsten met de Dienst der Scheepvaart moeten eerbiedigen.*

*Zij verklaren volledig op de hoogte te zijn van die toestand en om notaris te ontslaan er hier een letterlijke vermelding van op te geven.*

*Dienaangaande treden de kopers in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.*

*Tussen partijen wordt overeengekomen wat volgt betreffende de gehuurde grond der domein van de staat gelegen achter het verkochte;*

*Achter lot één:*

*De westelijke strook grond, hebbende een breedte van acht meter vijftig centimeter en een diepte van twee meter tachtig centimeter, hetzij een oppervlakte van drie en twintig vierkante meter tachtig vierkante decimeter (23,80) zal ten gebruik zijn van de er aanpalende kopers.*

*Het grootste deel ervan is thans bekomen door deel van (...), der kopers met noordwaarts zijvenster; het restant dat eveneens gelegen op de staatsgrond doch juist achter de hier meeverkochte blauwdoorstreepte zone, zal dienen als ongebouwde ruimte gelegen vóór dat eerste. De oostelijke strook, waarop de zwembakane staan en de ondiepe toegang ernaar, zal gebruikt blijven door Babyland.*

*Achter lot twee:*

*Een strook van drie meter breedte, palende aan de noordzijgevel van het privéhuus Brechtsebaan 260, van de verkoper, zal op de volle gehuurde diepte onbebouwd blijven, en de kopers zullen daarvoor het vrij gebruik hebben, behoudens:*

*a) dat in standgehouden worden de betonplatenmuur en de zware elektriciteitspaal diende als televisie-antenne; deze muur en paal dienen ondermeer om het stukje grond te stutten waar de verkoper een siertuintje onderhoudt, dat ten gebruike zal blijven van zijn huis nummer 2580.*

*b) dat langsdaar de verkoper of zijn rechthebbenden het onderhoud zullen mogen doen van huis, betonplaten, muur en antenne.*

*Inzake hetzelfde huis nummer 260 van de verkoper, mogen de noordelijke zijvensters uitgevende op drie meter brede strook behouden blijven zoals thans, namelijk neer klappende ramen met doorzichtig glas enzovoort.*

*- de akte verleden voor notaris Sebrechts Frans, destijds te Schoten op 15 mei 1970.*

*4) Servituten en erfdiensbaarheden*

*Deze vermeld in onze akte van vier april negentienhonderd zevenenzestig, tussen dezelfde partijen worden behouden en bevestigd, uitgezonderd wat volgt.*

*De in het plan bij die akte blauw doorstreepte strook blijft geen luthof meer voor het publiek van baby-land.*

*De kabinen gelegen achter het eigendom nummer 262 van kopers blijven ten gebruike van Babyland badinrichting; doch als servituut wordt hier bedongen dat eigenaars en gebruikers van huis Brechtsebaan nummer 262 gratis toegang zullen behouden naar hun bovenverdieping al over de huidige trap boven de laatste kabinen.*

*Dit recht zal natuurlijk slechts instandblijven zolang de dienst der Scheepvaart toelaat aldaar kabinen te behouden.*

*De boom zich op de verkocht grond bevindende mag behouden worden; en zijn takken mogen blijven overheellen op het eigendom van verkoper."*

De koper treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn.

De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdiensbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

De verkoper verklaart dat de goederen bij zijn weten niet het voorwerp zijn geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van de goederen.

De verkoper verklaart dat er geen mandeligheid verschuldigd blijft.

#### **4. Voorkoop- en voorkeurrechten en rechten van wederinkoop**

De verkoper verklaart dat de goederen met geen enkel conventioneel voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop zijn bezwaard.

#### **5. Onteigening en overheidsvoorschriften**

Mochten de goederen onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich ernaar gedragen. Hij heeft geen verhaal tegen de verkoper, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enig voornemen tot onteigening of innemingsrecht door de overheid en dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

#### **6. Oppervlakte en kadastrale beschrijving**

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van de goederen is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één twintigste (1/20) is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in deze aanduidingen.

#### **7. Belastingen**

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die de goederen bezwaren voor het lopende jaar, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijs, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven, de leegstandbelastingen, de activeringsheffing of andere belastingen op onbebouwde percelen, die voor het lopende jaar ten laste blijven van de verkoper.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting verschuldigd is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd.

Het bedrag van de onroerende voorheffing wordt bij het versturen van de afrekening verrekend.

#### **8. Eigendomsoverdracht**

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

#### **9. Risico en verzekering**

De overdracht van het risico aan de koper gebeurt eveneens op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper staat vanaf dat ogenblik persoonlijk in voor de verzekering van de goederen, en dit ter volledige vrijstelling van de verkoper.

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers erop dat de uiteindelijk koper alle belang heeft een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's vanaf het definitief worden van de toewijzing en dat de verkoper niet waarborgt dat de goederen na deze datum verzekerd blijven door zijn polis.

#### **10. Gebruik en genot**

De koper verkrijgt het genot van de goederen vanaf de volledige betaling van de aankoopprijs, de intresten, de kosten en alle andere bijkomende lasten door de werkelijke inbezitneming.

De verkoper verklaart dat de goederen op dat ogenblik vrij van gebruik zullen zijn en volledig leeggemaakt zullen zijn.

#### **Algemene verklaringen van de verkoper**

De verkoper verklaart bovendien:

- dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de voor de gemeente bevoegde sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn niet beschikken over een zakelijk recht of een huurrecht van ten minste negen jaar op de goederen;
- dat hij zelf geen publiciteitscontract of huur voor het aanbrengen van een publiciteitspaneel heeft toegestaan op de goederen, en dat ook zijn rechtsvoorgangers bij zijn weten geen dergelijke overeenkomst hebben toegestaan.

#### **11. Nutsvoorzieningen**

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere nutsvoorzieningen die zouden kunnen bestaan met betrekking tot de goederen bij een leverancier naar keuze moeten voortzetten of beëindigen en alle vergoedingen betalen vanaf de ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), ter volledige bevrijding van de verkoper.

### **D. Administratieve bepalingen**

#### **1. Ruimtelijke ordening**

##### **Algemene informatie**

De instrumenterende notaris wijst partijen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt gevestigd op het belang en de noodzaak voor hen om vóór de start van de biedingen (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van de goederen, (ii) persoonlijk na te gaan of de goederen overeenstemmen met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

De minuuthoudende notaris vestigt de aandacht op het feit dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen de koper.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet

anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op (het niet bebouwde gedeelte van) de goederen waarop deze akte betrekking heeft, worden opgericht, zolang geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen.

#### Stedenbouwkundige bestemming en gebruik

De verkoper verklaart dat de goederen gebruikt worden als horecagelegenheid en woonappartement. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.

De minuuthoudende notaris stelt vast op basis van de beschikbare administratieve informatie dat **de bebouwde oppervlakte niet overeenstemt met de omvang van de kadastrale percelen.**

Voor zover hiervoor een vergunning moest afgeleverd worden of een melding diende gedaan te worden, wordt de koper op de hoogte gebracht van de gevolgen die de wet verbindt aan het oprichten van vergunningsplichtige of meldingsplichtige gebouwen of het uitvoeren van vergunningsplichtige of meldingsplichtige werken zonder vergunning of zonder voorafgaande melding. Ook het in stand houden van vergunningsplichtige gebouwen of werken welke werden opgericht of uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning vormt mogelijk een overtreding van de wetgeving op de ruimtelijke ordening. De koper draagt het risico van de wederrechtelijk opgerichte gebouwen die moeten worden afgebroken of van de goederen die in hun oorspronkelijke toestand hersteld moeten worden, al dan niet met boete. De koper verzaakt ten opzichte van de verkoper aan enige eis tot vergoeding of verbreking van de verkoop mochten genoemde maatregelen bevolen worden.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan de goederen zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

#### Informatie betreffende het goed

De inlichtingenbrief van de gemeente Schoten, met inbegrip van het stedenbouwkundige uittreksel, afgeleverd op 9 februari 2026, wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld.

De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals blijkt uit de inlichtingenbrief of het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente, alsmede uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper:

1° dat voor het onroerend goed volgende geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgegeven.

2° dat het goed volgens de meest recente stedenbouwkundige bestemming gelegen is in **bufferzones** conform het origineel gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979 met referentie GWP\_02000\_222\_00014\_00001;

- dat het goed eveneens gelegen is binnen het **bijzonder plan van aanleg** de dato 27 april 2007 met referentie "BPA\_11040\_224\_00014\_00002", beschrijving "BPA Brechtsebaan - Zeurtebaan deel B" en bestemming "Artikel 1.2: Zone voor voortuinstrook, Artikel 1.1: Zone voor bouwstrook tussen Brechtsebaan en Kempisch Kanaal"

Ondergetekende notaris heeft koper gewezen op de huidige wetgeving van de VCRO in verband met zonevreemde gebouwen. De koper verklaart hierover voldoende te zijn ingelicht, en ontslaat de verkoper van elke verantwoordelijkheid terzake.

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Decreet betreffende de handhaving van de

omgevingsvergunning van 25 april 2014 (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstellvordering als vermeld in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen.

5° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

6° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

7° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurbesluit of een projectbesluit.

8° dat voor het goed volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

- een **milieuvergunning** de dato 17 oktober 1972 met beschrijving "autoherstelwerkplaats", risicoklasse 3 en dossiernummer "0036"
- een milieuvergunning de dato 13 januari 1999 met beschrijving "de melding van een nieuwe inrichting" en dossiernummer "0979"
- een milieuvergunning de dato 25 juni 2002 met beschrijving "de melding van overname van een vergunde inrichting" en dossiernummer "0979.1"
- dat het goed gelegen is binnen het **zoneringsplan** met bestemming centraal gebied.
- dat voormeld onroerend goed gelegen is binnen een **risicolocatie** met omschrijving "Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen" met startdatum 17 oktober 1972 en einddatum 8 mei 1989 met rubrieknummer 15.2.

9° dat voor het goed volgende wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut van toepassing zijn:

- een ondergrondse inneming voor plaatsing van elektriciteitsleiding met beheerder ELIA en omschrijving "Elektriciteit 70kV ondergronds"
- een ondergrondse inneming voor vervoer van gasachtige producten met beheerder NATO en omschrijving "Petroleum".

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

De koper verzaakt aan de vordering tot nietigheid die hij desgevallend krachtens artikel 6.3.1 VCRO zou kunnen instellen wegens het ontbreken in de publiciteit van het geheel of een deel van de informatie waarvan sprake in artikel 5.2.5 VCRO.

De koper zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die eruit voortvloeien.

## **2. Onroerend erfgoed**

De verkoper verklaart en uit de informatie van de gemeente blijkt dat de goederen:

- **niet** beschermd zijn overeenkomstig het Onroerend Erfgoeddecreet als beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermde archeologische site, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. van het Onroerend Erfgoeddecreet of van een voornemen van de overheid om het goed te beschermen;
- **niet** opgenomen zijn in de vastgestelde landschapsatlas, noch in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, noch in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, noch in de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken en dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig

artikel 4.1.3. en 4.1.4. van het Onroerend Erfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen.

### **3. Leegstand, verwaarlozing en verkrotting**

Voor perceel met nummer 204D4

De verkoper verklaart dat bij zijn weten de goederen niet zijn opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

### **4. Bosdecreet**

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet bevestigt de verkoper dat de goederen noch geheel noch gedeeltelijk vallen onder de bepalingen van dit decreet.

### **5. Duinendecreet**

De verkoper verklaart dat de goederen bij zijn weten niet zijn gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

### **Waterparagraaf – Integraal waterbeleid**

Voor perceel met nummer 204D4

**1.** Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 1 april 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

De **grond** heeft **Perceelscore**

**A:** geen overstroming gemodelleerd.

De **aanwezige gebouwen** (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **Gebouw-score:**

**A:** geen overstroming gemodelleerd.

**3.** De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstromd.**

Voor perceel met nummer 204C4

**1.** Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 4 februari 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

De **grond** heeft **Perceelscore**

**A:** geen overstroming gemodelleerd.

De **aanwezige gebouwen** (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **Gebouw-score:**

ONBEKEND

**3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstroomd.****

### **7. Bodem**

1. De verkoper verklaart dat op het perceel een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse Bodemdecreet, met name autoherstelwerkplaats.

De verkoper verklaart dat alle verplichtingen opgenomen in de artikelen 102 en volgende van het Bodemdecreet nageleefd werden, en met name:

- dat op 5 april 2018 een siteonderzoek uitgevoerd werd door OVAM;

- dat op 12 augustus 2020 een siteonderzoek uitgevoerd werd door Tauw België NV;

- dat er geen nieuw oriënterend of site onderzoek, geen beperkte aanvulling van het oriënterend onderzoek en geen bundeling en aanvulling van de beschikbare onderzoeksgegevens dient te worden uitgevoerd, omdat:

- sedert het laatste siteonderzoek de dato 12 augustus 2020 op de te onderzoeken grond geen risico-inrichting meer gevestigd is of was;

- de bestemming van de grond sinds het laatste siteonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is;

- de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond nog overeenstemt en het volledige oorspronkelijke perceel eerder al onderzocht is in voormeld oriënterend bodemonderzoek dat door de OVAM werd aanvaard;

In overeenstemming met artikel 104, § 1 van het Bodemdecreet kan de overdracht dus plaatsvinden, onverminderd de mogelijkheid voor de OVAM om de andere bepalingen van het Bodemdecreet later toe te passen.

2. Op 5 februari 2026 werd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest de bodemattesten afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt:

#### *"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

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

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

#### *2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

##### *2.2.1 Historische verontreiniging*

*Volgens het bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het siteonderzoek van 12.08.2020 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*2.2.2 Extra informatie bij besluit van de OVAM, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 05.04.2018, werd dit perceel opgenomen in de site 'Site op particuliere gronden met historische activiteit in Schoten'.*

#### *2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT*

##### *2.3.1 Historische verontreiniging*

*DATUM: 12.08.2020*

*TYPE: Siteonderzoek*

*TITEL: Site-onderzoek Schoten - RO170401*

*AUTEUR: Tauw België NV*

### 2.3.2 Extra informatie

DATUM: 05.04.2018

TYPE: Sitebesluit

TITEL: Site op particuliere gronden met historische activiteit in Schoten AUTEUR: OVAM

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.** De koper verklaart, voor het geval dat bij het afsluiten van onderhavige overeenkomst en voor het verlijden van de notariële akte de verplichtingen die opgelegd zijn door artikel 101 §1 en §2 van genoemd decreet niet of niet volledig zouden nageleefd zijn, hij uitdrukkelijk verzaakt aan alle nietigheidsvorderingen die hij om die reden zou kunnen instellen. Hij bevestigt dat hij in het bezit werd gesteld van het meest recent afgeleverd bodemattest.

**4.** De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, verklaart de koper dat de verkoper tot geen vrijwaring zal zijn gehouden voor de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien en verklaart de koper die risico's op zich te nemen, doch enkel voor zover de koper volgens de wet als saneringsplichtige zou kunnen aangewezen worden.

**5.** De instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen en bevestigt dat alle bepalingen van het Bodemdecreet werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat:

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

#### **8. Wettelijke of decretale voorkoop- en voorkeurrechten en rechten van wederinkoop**

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enig wettelijk, decretaal of conventioneel voorkoop-, voorkeurrecht of recht van wederinkoop, **behoudens** het recht van voorkoop van de Vlaamse Waterweg.

#### **9. Energieprestatiecertificaat**

Er werd voor het goed op 8 maart 2026 een energieprestatiecertificaat opgesteld door Saidi Solutions (EP21999). Dit certificaat vermeldt als code 20260308-0003810828-KNR-1, met energielabel **F**.

De koper erkent het certificaat ontvangen te hebben.

De partijen verklaren dat de koper vóór het verlijden van huidige akte kennis heeft kunnen nemen van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

#### **10. Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in de goederen noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### **11. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het verkochte goed gelegen is in de directe nabijheid van energietransitie. ELIA heeft bij mailbericht van 23

februari 2026 aan de minuuthoudende notaris het volgende medegedeeld:  
*Geachte mevrouw, geachte heer,  
Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is."*

### **12. Elektrische installatie**

Voor perceel met nummer 204D4

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd (of na die datum verzwaard werd) en die voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek. Hij overhandigt op heden een kopie van het proces-verbaal van het onderzoek van 25 februari 2026 uitgevoerd door KEA keringen.

De koper erkent te weten dat in het proces-verbaal van het onderzoek wordt vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement. De koper verbindt zich ertoe binnen een termijn van twaalf maanden vanaf de datum van de keuring een nieuwe controle te laten uitvoeren door dezelfde deskundige, waarin zal vastgesteld moeten worden dat de overtredingen verdwenen zijn. De koper erkent op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook 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 herstelling en herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na de datum van het laatste onderzoek opnieuw 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.

Voor perceel met nummer 204C4

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van Boek I van 08 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

### **13. Postinterventiedossier (Koninklijk Besluit 25 januari 2001)**

Voor perceel met nummer 204D4

De verkoper verklaart dat er in het goed sinds 1 mei 2001, datum waarop voormeld koninklijk besluit in werking getreden is, geen werken uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

## **III. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

## **Biedsystemen**

### **Artikel 10.**

#### **Algemeen**

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

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

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

#### **Voorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### **Plafond (bereikt)**

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

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

## **Gevolgen van een bod**

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

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

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

- de 5 hoogste (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 verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het (oud) 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 verkoopvoorwaarden 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 oud BW).

#### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **Kosten (Vlaams Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Zij bedraagt:

- Twintig komma dertig procent (20,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma vijfentachtig procent (14,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma dertig procent (12,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma vijftwintig procent (12,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma twintig procent (12,20%), 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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

**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, 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.

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 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 verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### **Waarschuwing**

**Artikel 30.** Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

#### **IV. DEFINITIES**

- **De verkoopvoorwaarden:** alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- **De verkoper:** de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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.

#### **V. IDENTITEIT**

De notaris bevestigt dat de identiteit van partijen werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart of paspoort.

Om te voldoen aan de verplichtingen, opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris bovendien aan de hand van de gegevens van het rijksregister van de natuurlijke personen of hun identiteitskaart dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

#### **VI. RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

#### **WAARVAN AKTE.**

Gedaan en verleden te Antwerpen op datum als voormeld, waarna de notaris deze heeft getekend.