

- ☐ Afschrift akte NABAN
☐ Afschrift akte per mail
☐ Afschrift akte op papier

REP.NR.: 2026/2769
Dossiernummer: HDW/29344-001

verkoopsvoorwaarden online verkoop op biddit.be
2100 Antwerpen-Deurne, Te Couwelaarlei 101

Op één september tweeduizend zesentwintig ga ik, **Notaris Peter TIMMERMANS**, met standplaats Antwerpen, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "Timmermans & Van Hissenhoven", geassocieerde notarissen, met zetel te 2060 Antwerpen, Duboisstraat 50, BTW BE1007.675.689 RPR Antwerpen - afdeling Antwerpen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be

...

De 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. Bijzondere volmacht;
- E. Slotbepalingen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

...

A. VOORWERP VAN DE VERKOOP

Beschrijving van de goederen

STAD ANTWERPEN - negenentwintigste afdeling - Deurne - derde afdeling

In een appartementsgebouw, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2100 Antwerpen (Deurne), Te Couwelaarlei 101**, volgens titel ten kadaster gekend sectie nummer 589/E/19 voor een oppervlakte van 681 m² en volgens recent kadastraal uittreksel gekend sectie A, nummer 589E19 P0000, voor eenzelfde oppervlakte als vermeld in titel.

Het **appartement "F" gelegen op de achtste verdieping**, en onderaards de **kelder nummer "96"**, omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken met terras, W.C., badkamer en twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig / vierduizend zeshonderd negentigsten (70/4.690) in de grond en de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Partitienummer : 589F19P0061

KADASTRAAL INKOMEN (niet-geïndexeerd): 798,00 €.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

De statuten van het gebouw werden opgemaakt door notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op 18 oktober 1965, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 9 november daarna, deel 4499 nummer 17 en de wijzigende ba-

sisakte verleden voor notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op 10 oktober 1966 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 21 oktober daarna, deel 4670 nummer 34.

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

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

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

Rommelclausule

De roerende goederen die zich op datum van de toewijzing nog in of op het eigendom zouden bevinden, zullen niet verwijderd worden door de verkoper en zijn bijgevolg in de verkoop begrepen. De koper zal er zijn eigen zaak van maken om die roerende goederen, zo gewenst, zelf en op zijn kosten te laten weghalen, zonder verhaal tegen de verkoper, curator of ondergetekende notaris.

Pandwet

Uit een consultatie de dato 18 augustus 2026 van het pandregister blijkt noch een pandrecht op roerende goederen noch een geregistreerd eigendomsvoorbehoud.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

*

B. VERKOOPSVOORWAARDEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdtwintigduizend euro (€ 120.000,00).

Kosten

Op ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, doch uiterlijk binnen de vijf (5) dagen na afsluiting van de biedingsperiode moet de koper overeenkomstig de hierna opgenomen algemene verkoopsvoorwaarden op het kantoor van de notaris volgende bedragen betalen :

- het degressief percentage zoals hierna bepaald in artikel 25 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden;
- het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing forfaitair voor het aanslagjaar 2026 bepaald op : honderd-achtentachtig euro (€ 188,00)

- de kosten, rechten en erelonen verbonden aan bijkomende akten, zoals bepaald in artikel 25 bis van de Algemene Verkoopsvoorwaarden.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op dinsdag 22 september 2026 om twaalf uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op woensdag 30 september 2026 om twaalf uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 7 oktober 2026 om 11.00 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonische afspraak met het notariskantoor Timmermans & Van Hissenhoven voor ophaling van de sleutels op het notariskantoor.

Publiciteit

Voor de bekendmaking van de verkoping wordt gebruik gemaakt van het globaal mediapakket van MediaNot, het Digital & Print Pack inhoudende het virtueel bezoek (inclusief foto-reportage), 2D- en 3D grondplannen, social media video en verkoopbord+ digitale affiche & pandbrochure, en 5 weken printpublicatie in Notaris.be Antwerpen.

Bovendien werd gekozen om publiciteit te maken op de website Immoweb en de boost via Instagram en Facebook. Deze laatste publicitaire kosten zitten niet vervat in het globaal mediapakket.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper zal het genot en het vrije gebruik krijgen 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.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

De kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het eigendom

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 opge maakt.

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.

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienst-

baarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

Na onderzoek van de eigendomstitel, blijken er géén erf-dienstbaarheden opgenomen.

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

a. De koper treedt in alle **rechten** en **vorderingen** van de verkoper wat betreft het goed met alle toebehoren en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de **tienjarige aansprakelijkheid** van deze laatsten.

b. Voor het goed is sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd voor de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken aan een gebouw 'bestemd voor bewoning' die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1782 en 2270 oud B.W.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een **verzekeringsattest** afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat werd voldaan aan de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering, **niet van toepassing**.

Waarborg

De verkoping geschiedt zonder enige waarborg vanwege de verzoeker.

Nalatigheidsintresten

De nalatigheidsintrest wordt bepaald op 6 (zes) procent op jaarbasis, verhoogd met een basisbedrag van 250,00 (tweehonderd vijftig) euro bij laattijdige betaling van kosten en bijkomende lasten en verhoogd met een basisbedrag van 350,00 (driehonderd vijftig) euro bij laattijdige betaling van de koopsom.

Hypothecaire lening/krediet

De toewijzeling kan zijn aankoop **niet** afhankelijk maken van een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Weigering ondertekening proces-verbaal van toewijzing/inhouding van de veiling

In afwijking van artikel 14 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden is de verzoeker **geen forfaitaire vergoeding** verschuldigd aan de koper bij inhouding van de veiling. De verzoeker is gerechtigd ten allen tijde de verkoping te staken en het onroerend goed uit de verkoping te nemen zoals uiteengezet onder artikel 5 van hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden.

Afwijking in artikel 5 g

In afwijking van artikel 5 g zijn alle bidders gebonden door de gewijzigde of aanvullende verkoopsvoorwaarden;

B. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

1. ALGEMEEN

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de instrumenterende notaris partijen op de inhoud van **artikel 4.2.1. van deze Codex**, dat een lijst weergeeft van alle latere werken waarvoor een vergunning dan wel een melding dient te geschieden.

Alle **toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven** die verband houden met ruimtelijke ordening en stedenbouw komen uitsluitend voor rekening en risico van de koper.

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

De notaris informeert de koper dat geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten, zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het eigendom enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden en de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand. De kandidaat-koper zal dus best persoonlijk dienen na te gaan bij de dienst stedenbouw van de gemeente of het verkochte eigendom overeenstemt met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

2. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

2.1. Betreffende het eigendom heeft de stad Antwerpen een **stedenbouwkundig uittreksel** afgeleverd, zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister.

De koper zal dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen bij het definitief worden van de verkoop.

Het uittreksel zal raadpleegbaar zijn in de publiciteit online (Biddit-platform).

2.2. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de voormelde Codex, zoals blijkt uit 1) het stedenbouwkundig uittreksel de dato 5 februari 2026 en 2) het hypotheccair getuigschrift:

1) dat voor voorschreven eigendom volgens voormeld document "Vastgoedinlichtingen bij overdracht" volgende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

** vergunning voor wijziging verdeling appartementsgebouw (binnenverandering) hoek Te Cauwelaarlei) nummer 19634628 de dato 18 december 1963.*

** het oprichten van 17de verdieping (hoek te couwelaarlei) nummer 19634628 de dato 18 december 196.*

** het bouwen van een dakverdieping nummer 19664292 de dato 10 augustus 1966;*

** het bouwen van een concièrgewoning (Te Couwelaarlei 101-103) nummer 19644071 de dato 15 april 1964;*

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is volgens het Gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979 woongebied en aanvullende voorschriften gp 14 : art 1 is;

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkopers), het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht), zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van zesentwintig april tweeduizend vierentwintig tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van veertien juli tweeduizend drieëntwintig of een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23° van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van veertien juli tweeduizend drieëntwintig, en dat geen procedures voor het opleggen van een dergelijke maatregelen hangende zijn;

4) dat op voorschreven goed geen wettelijk voorkooprecht rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftentwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

5) dat het goed geen deel uitmaakt van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De uiteindelijke koper zal een kopie van de vastgoedinlich-

tingen ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

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

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

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de Stad wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de Stad verstrekte gegevens en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het plannen- en/of vergunningenregister sedert de datum van afgifte van voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het eigendom enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper.

Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

De kandidaat-koper zal dus best persoonlijk dienen na te gaan bij de dienst stedenbouw van de Stad of het verkochte eigendom overeenstemt met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

3. ONROEREND ERFGOEDDECREET

1. Inventarissen

Ondergetekende notaris bevestigt na consultatie in de databank op 5 februari 2026 dat voormelde eigendommen niet zijn opgenomen in

- de landschapsatlas
- de inventaris archeologische zones
- de inventaris bouwkundig erfgoed
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed

2. Beschermingen

Ondergetekende notaris bevestigt na consultatie in de databank dat voormelde eigendommen noch voorlopig, noch definitief zijn beschermd.

4. RISICO-OVERSTROMINGSGEBIED - DE WATERPARAGRAAF

4.1. Blijkens opzoeking gedaan de dato 28 januari 2026 op de website www.waterinfo.be verklaart ondergetekende notaris in

navolging van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het eigendom **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen**.

4.2. Blijkens zelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat de eigendommen:

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

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

De grond heeft P(erceel)-score: A

De aanwezige gebouwen (groter dan vijftwintig vierkante meter) hebben G(ebouw)-score: A

A :geen overstroming gemodelleerd

5. VOORKOOPRECHTEN

5.1. Conventionele voorkoop- en voorkeurrechten.

Voor zover de notaris kon nagaan is het eigendom met geen enkel conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

5.2. Wettelijke voorkoop- en voorkeurrechten.

Ondergetekende notaris vestigt verder de aandacht van partijen op de mogelijke toepassing van één of meer wettelijke of decretale voorkooprechten.

Volgens een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris op 1 september 2026 blijkt dat er geen voorkooprecht van toepassing is.

6. BODEMDECREET

1) De notaris stelt vast dat er geen aanwijzingen zijn dat de grond voorwerp van onderhavige akte een risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat er geen aanwijzingen zijn dat op deze grond risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verzoeker verklaart bij haar weten vervolgens dat :

- a. het bij deze verkochte privaatief, deel uitmakend van de gedwongen mede-eigendom, geen kavel is waar een risico inrichting is of was gevestigd;
- b. in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom geen risico inrichting is of was gevestigd uitsluitend ten behoeve van het bij deze verkochte privaatief deel.

Dat blijkt ook uit de gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een inrichting die voorkomt in de lijst van hinderlijke inrichtingen van de bijlage 1 van VLAREM I - kolom 8.

2) Het bodemattest voor dit perceel werd afgeleverd door de OVAM op 5 februari 2026 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet.

De inhoud luidt als volgt :

"... 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatie-register.

2.0 EXTRA INFORMATIE: Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regretmaatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfasvervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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.

te Mechelen, 05.02.2026"

Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest.

De liefhebbers worden er door ondergetekende notaris op gewezen dat het voorliggend bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

7 **INLICHTINGEN MILIEU**

Ondergetekende notaris wijst geïnteresseerde kopers erop dat hij de milieuhistoriek van het eigendom enkel kan na- gaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeente- lijke overheden, en de eventuele vermeldingen opgenomen in de eigendomstitel en het bodemattest.

In de eigendomstitels en voormelde bodemattesten werden geen bijzondere gegevens aangaande de milieuhistoriek ver- meld.

In voormelde stedenbouwkundige uittreksel met aanvullende vastgoedinformatie deelde de stad Antwerpen het volgende mee:

"VERGUNNINGEN

Milieuvergunning

*Beschrijving : een transformator 1 x 400 kva

Dossiernummer : 1993950;

Datum : 3/02/1994

* Beschrijving : kleine supermarkt met slagerij ge- deelte Dossiernummer : 2010165

Datum : 28/05/2010

[...]

MILIEU

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Risicolocaties

Niet van toepassing"

Gezien de door de steden en gemeenten verstrekte informa- tie, niet altijd volledig is, benadrukt ondergetekende no- taris dat het ook van belang is dat de geïnteresseerde ko- pers zelf zo volledig mogelijke informatie verschaffen om- trent het vroeger en huidig gebruik van het eigendom, de afgeleverde milieuvergunningen en de mogelijke aanwezigheid van risico-inrichtingen op het eigendom, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toe- stellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemver- ontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

8 MEDE-EIGENDOM

Vereniging van mede-eigenaars

De koper wordt ingevolge het definitief worden van de aan- koop bij het proces-verbaal van definitieve toewijzing van rechtswege lid van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer BE0850.377.917 en heeft haar zetel in het gebouw.

Statuten van het gebouw

Het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uit- maakt, wordt beheerst door voormelde statuten en wijzigende statuten omvattende een basisakte, een reglement van mede-

eigendom en - voor zover aanwezig - een reglement van interne orde.

De uiteindelijke koper dient zich aan de bepalingen van de statuten te houden. Daarenboven dient hij de naleving en uitvoering ervan op te leggen aan al zijn rechthebbenden, met in het bijzonder zijn eventuele huurders. Dit geldt eveneens voor alle regelmatig genomen besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Syndicus - Inlichtingen

Syndicus

De verkoper verklaart dat voor het gebouw waarvan voorschreven goed deel uitmaakt als **syndicus** werd aangesteld : Housing Beheer BV Mechelsesteenweg 180 bus 5 2018 Antwerpen BE0427.342.903, welke opdracht eind juli 2026 is **overgedragen aan de nieuw benoemde syndicus SYNI CO** te 2100 Deurne, Wouter Haecklaan 58.

Inlichtingen

De instrumenterende notaris wijst geïnteresseerden op de verplichting van de syndicus om voorafgaand bepaalde inlichtingen mee te delen die de koper ertoe in staat moeten stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom.

- De instrumenterende notaris heeft de syndicus bij schrijven van 5 februari 2026 verzocht om de inlichtingen zoals opgesomd in **artikel 3.94, § 1 en §2 Burgerlijk Wetboek** te bezorgen.

De syndicus, Housing-Beheer (Gerantis) heeft voormelde inlichtingen en documenten bezorgd op **10 juni 2026**.

De nieuw aangestelde syndicus SYNI CO, werd door mij op 18 augustus 2026 verzocht geactualiseerde inlichtingen te bezorgen, doch deze meldde me letterlijk per mail van 25 augustus 2026 als volgt :

"Op heden beschikken wij niet over een geactualiseerde stand van de schuldvordering, aangezien wij sinds ons schrijven van eind juli de overdracht van de bankrekeningen bij BNP Paribas Fortis nog niet hebben kunnen realiseren. Bijgevolg zijn wij tot op heden evenmin in de mogelijkheid geweest om betalingen te ontvangen, uit te voeren of te controleren. U kunt derhalve voortsnog verdergaan op basis van de syndicale inlichtingen die door de vorige syndicus werden opgesteld.

...In bijlage vindt u het verslag van de algemene vergadering die in juni 2026 heeft plaatsgevonden.

Deze informatie zal raadpleegbaar zijn in de publiciteit online (BIDDIT-platform).

- De eventuele kosten verbonden aan het bekomen van de voormelde inlichtingen van de syndicus zijn ten laste van de verkoper.

Gemeenschappelijke lasten

Gewone lasten

De **gewone lasten** worden gedragen door de **koper** vanaf de dag van het ondertekenen van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Buitengewone lasten

De **koper** is gehouden tot betaling van de **buitengewone kosten** en **oproepen tot kapitaalinbreng** waarvan de syndicus om betaling vraagt zodra de verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen, dit wil zeggen vanaf **het proces-verbaal van definitieve toewijzing**.

Aandeel werkkapitaal - Bijdrage reservefonds - Schuldvorderingen

Aandeel werkkapitaal

De verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het eventueel gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruikt heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Het eventueel aandeel van voorschreven goed in het werkkapitaal zal worden terugbetaald aan de verkoper en zal desgevallend worden opgevraagd bij de koper. De afrekening wordt opgesteld door de syndicus.

Bijdrage reservefonds

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

Schuldvorderingen vereniging van mede-eigenaars

Eventuele schuldvorderingen ontstaan ten gevolge van geschillen waarin de vereniging van mede-eigenaars is betrokken, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van een vergoeding aan de verkoper.

Voorrecht vereniging van mede-eigenaars - Eventuele achterstallen

Voorrecht vereniging van mede-eigenaars

De instrumenterende notaris wijst de verkoper erop dat hij ertoe gehouden is om de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht zoals bedoeld in artikel 27^o7 van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

Eventuele achterstallen verkoper

De koper kan niet aangesproken worden tot betaling van eventuele achterstallige kosten die verschuldigd zijn door de verkoper.

Kennisgeving verkoop aan syndicus

Conform de wet zal ondergetekende minuuthoudende notaris binnen een termijn van dertig dagen na het ondertekenen van het proces-verbaal van definitieve toewijzing de syndicus in kennis stellen van :

- de datum van de akte;
- de identificatie van de overgedragen kavel(s);

- de identiteit, het huidige, en in voorkomend geval, nieuwe adres van de partijen;
- in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 3.87 §1 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

C. BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

1. Asbestinventarisatetest (Vlaanderen)

Op het eigendom bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van voor 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de koper het digitaal exemplaar van het certificaat zal ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. Het attest zal raadpleegbaar zijn in de publiciteit online (BIDDIT-platform).

Asbestinventarisatetest met unieke code UC 20260427-000532.000, opgemaakt op 27 april 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie: Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen"

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmateriaal Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmateriaal Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren"

De verzoeker verklaart dat een asbestinventarisatetest werd opgesteld voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw door de heer Brent Deckers op 1 juni 2026 met unieke code 20260601-000107.000.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie: Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen"

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmateriaal Dringend maatregelen nemen

4 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmateriaal Maatregelen nemen

2 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren"

Deze beide attesten zullen raadpleegbaar zijn in de publiciteit online (BIDDIT-platform).

2. Stookolietank

Uit de eigendomstitel blijkt dat er zich twee bovengrondse stookolietanken zouden bevinden in het gebouw.

De syndicus legt de volgende "conformiteitsattesten voor mazoutreservoirs" voor.

Tank 15.000 liter:

De verzoeker legt bij deze het "conformiteitsattest voor mazoutreservoirs" voor opgesteld door All - in tank service op 10 juni 2024.

Tank 6.000 liter:

De verzoeker legt bij deze het "conformiteitsattest voor mazoutreservoirs" voor opgesteld door All - in tank service op 10 juni 2024.

Deze attesten zullen raadpleegbaar zijn in de publiciteit online (BIDDIT-platform).

3. Postinterventiedossier

Voor zover de instrumenterende notaris kon nagaan, blijkt dat er geen werkzaamheden werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 die onder toepassing van het Koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen vallen, zodat er geen postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Bijgevolg worden de liefhebbers erop gewezen dat zij zelf zullen dienen in te staan voor de opmaak van een PID, op het ogenblik dat zij overgaan tot werken die de opmaak van een PID voorschrijven en dit zowel voor de werken die zij dan zelf zullen uitvoeren als voor de reeds uitgevoerde werken waarvoor een PID had moeten opgesteld zijn.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er uitdrukkelijk op dat de koper door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing het onroerend goed aanvaardt in zijn huidige toestand en zich niet kan verhalen op de verzoeker indien later zou blijken dat bepaalde werken niet volgens de regels van de kunst of onoordeelkundig zijn uitgevoerd.

4. Elektrische installatie

Het voorwerp van deze verkoop, is een wooneenheid in de zin van onderafdeling 2.2.1.1 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van acht september tweeduizend negentien.

Bij proces-verbaal van 29 april 2026 werd door ASCON vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement dat van toepassing was op het ogenblik van de keuring.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de koper het digitaal exemplaar van het certificaat zal ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. Het attest zal raadpleegbaar zijn in de publiciteit online (BIDDIT-platform).

Na afloop van een termijn van achttien (18) maanden vanaf het proces-verbaal van toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De uiteindelijke koper is verplicht om zijn identiteit en de datum van deze akte schriftelijk mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

Ondergetekende notaris vermeldt dat er sancties voorzien zijn in het Algemeen Reglement alsook 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.

5. Energieprestatiecertificaat

Dit eigendom is een **residentieel** gebouw.

Het energie prestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige, Hendrik De Vos (EP21736) op 6 mei 2026 - certificaatnummer 20260506-0003859696-RES-1 met een energie-verbruik van 158 kWh(m² jaar) - **B-score**.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de koper het digitaal exemplaar van het certificaat zal ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. Het attest zal raadpleegbaar zijn in de publiciteit online (BIDDIT-platform).

De verzoeker verklaart dat een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de gemene delen van het gebouw, met name een energieprestatiecertificaat, opgemaakt door energiedeskundige, Filip Slaets, op 28 december 2022 met vermelding van unieke code UC 20221228-0002758471-GD-2.

6. Renovatieplicht (Vlaanderen)

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en residentiële eenheden

Voorschreven eigendommen zijn residentiële gebouwen of eenheden in de zin van het Energiebesluit, behoudens hetgeen hierna vermeld betreffende het handelsgelijkvloers Klamperstraat 1.

De kopers worden erop gewezen dat voor dergelijke eigendommen een renovatieverplichting geldt, zoals vermeld in de artikelen 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit, en dat zij het nodige dienen te ondernemen om te voldoen aan de voormelde bepalingen.

Uiterlijk binnen de vijf jaar vanaf vandaag, moet het aangekochte eigendom voldoen aan het minimale energieprestatieniveau label D en moet er een nieuw energieprestatiecertificaat aanwezig zijn om aan te tonen dat dit minimale energieprestatieniveau gehaald wordt.

Indien op heden voor het verkochte residentieel gebouw of

de verkochte residentiële eenheid reeds een geldig energieprestatiecertificaat beschikbaar is met vermelding van het minimale energieprestatieniveau label D, moet - in afwijking van het voormelde - geen nieuw energieprestatiecertificaat worden opgemaakt om aan te tonen dat het minimale energieprestatieniveau gehaald wordt binnen de voormelde termijn. De eigenaar van het betrokken residentieel gebouw of de residentiële eenheid mag in dat geval echter de in het energieprestatiecertificaat vermelde installaties of constructies alleen wijzigen of vervangen voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het energieprestatiecertificaat of haar bijlagen vermeld werden.

Indien de kopers het verkochte goed binnen de vijf jaar vanaf vandaag zouden slopen, zijn zij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De kopers worden erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de vijf jaar vanaf vandaag de bestemming van het goed zouden wijzigen.

De kopers zijn gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

7. Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen - maatregelenregister :

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende minuuthoudende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

De notaris consulteerde op 15 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

8. Informatie verstrekt vanuit "KLIM"(het FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de noodzaak, om voorafgaand aan het uitvoeren van werken, op de KLIM-website na te gaan of er zich op of onder het voorschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden.

Ondergetekende notaris verklaart voorafgaand aan het verlijden van de akte een opzoeking de dato 5 februari 2026 te hebben gedaan. Uit deze opzoeking blijkt dat **geen KLIM leden** betrokken zijn.

9. Ongeschiktheid - Onbewoonbaarheid - Leegstand - Verwaarlozing (Vlaanderen)

Uit de gemeentelijke inlichtingenbrief blijkt dit eigendom niet te zijn opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het register van de leegstaande gebouwen of woningen.

10. Rooilijn - Onteigening

Uit de gemeentelijke inlichtingen blijkt dat er geen gemeentelijk rooilijnplan of gemeentelijke onteigeningsplan van toepassing is, behoudens het rooilijnplan :

GEBROEKTENS EN KERKEVELDEN-ONTWERP TOT HET AANLEGGEN VAN EEN NIEUW KWARTIER TER STERKE ROO met nummer 11002_245_40034_0000 de dato 1/8/2022 en BLOEMSTRAAT - LAKBORSLEI ROO met nummer 11002_245_40005_0000 de dato 20 augustus 1921;

11. Bosdecreet

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat, bij toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet, ontbossing verboden is, tenzij mits naleving van de voorschriften van de wetgeving op de Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Ondergetekende notaris verklaart dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

12. Technische informatie

De koper zal bij het definitief worden van de verkoop ingelicht worden door de notaris:

- dat indien het eigendom voorzien is van een alarmsysteem, deze verplicht dient geregistreerd te worden (www.police-on-web.be);
- over de verplichting bepaalde onroerende goederen te voorzien van rookmelders (www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen (www.premiezoeker.be, toelage.woningrenovatie@stad.antwerpen.be of www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen (www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie (www.lne.be/campagnes/stookzuinig/stookzuinig/verwarmingswegwijzer)

13. Hypothecaire toestand

...

14. 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.

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 waarborgen die door de aannemer, de onderaannemers en de architect desgevallend nog aan de verkoper zouden verschuldigd zijn wegens de bouw van, of wegens verbouwwerkzaamheden aan, voorschreven eigendom worden aan de kopers overgedragen, voor zover nog van toepassing.

Ondergetekende notaris wijst verder op de implicaties van de wet van eenendertig mei tweeduizend zeventien, welke onder meer een verplichte verzekering invoerde van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die zij beroepshalve op in België gelegen woningen hebben verricht of van handelingen van hun aangestelden.

De geïnteresseerde kopers worden ervan op de hoogte gebracht dat het register bedoeld in artikel 19/1 van de wet van eenendertig mei tweeduizend zeventien tot op heden nog niet kan worden geraadpleegd.

Ondergetekende notaris verklaart dat hij geen weet heeft dat er aan voormeld goed werken door architecten, aannemers of dienstverleners zouden zijn gebeurd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning dateert van na één juli tweeduizend achttien.

Indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het hierbij verkochte goed, is de uiteindelijke koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers die hieruit voortspuiten en dit overeenkomstig de bepalingen aangehaald in de statuten van het gebouw en andere overeenkomsten. De kopers zullen verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies ervan betalen vanaf de eerstkomende vervalldag.

15. 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.

16. 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 definitieve toewijzing.

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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder 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 bidder 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 instru-

menterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- 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 bieder (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 bieder.

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 bieder 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 bieder 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 aan-

gestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlaagen (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. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderd-

vijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor

prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderden tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderden tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vier-

honderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijftentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

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

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

voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa. De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe

verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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 be-
wijs 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 verkoopsvoorwaarden.

C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. BIJZONDERE VOLMACHT

...