Recht op geschriften: € 100,00
Ds: 2250332
☐ EREG

Rep.nr.: 2026/(…) datum: 30/10/2026

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

In het jaar tweeduizend zesentwintig.
Op dertig oktober.
Ga ik, **Philippe VAN DEN KIEBOOM**, notaris met standplaats te Antwerpen, 6de kanton, met tussenkomst van **David MOURLON BEERNAERT**, notaris met standplaats te Brussel, die de akte mee verlijdt 'op afstand' zoals voorzien in artikel 9, § 3 van de Organieke Wet Notariaat, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.
TEN VERZOEKE VAN:
(…)
Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:
A. Beschrijving van het goed
B. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
C. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
D. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
E. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BESCHRIJVING VAN HET GOED

VOORWAARDEN EIGEN AAN DE BIDDIT-VERKOOP
Beschrijving van het goed
Stad ANTWERPEN, vierentwintigste afdeling, district BORGERHOUT, eerste afdeling
In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, genaamd “Residentie Mimosa”, gestaan en gelegen **Bleekhofstraat 113/115**, gekadastreerd volgens laatst overgeschreven titel en recente legger sectie A nummer 349/M/16 P0000, met een oppervlakte van vierduizend vijfhonderdennegen vierkante meter (4.509 m²):

KAVEL 1: biedingsperiode dinsdag 1 december 2026 te 13.00 uur tot woensdag 9 december 2026 te 13.00 uur:

1. **Het appartement “G” op de eerste verdieping met daarbij de kelder nummer “91”, perceelidentificatie sectie A nummer 349/M/16 P0141**, omvattende:
a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living met terras, keuken, badkamer, w.c., en twee slaapkamers;
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: vijfentachtig/tienduizendsten (85/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
Met een basis kadastraal inkomen van zevenhonderdachtennegentig euro (€ 798,00).
2. **De autostaanplaats nummer “25”, in de kelderverdieping, perceelidentificatie sectie A nummer 349/M/16 P0119**, omvattende:
a) In privatieve en exclusieve eigendom: de autostaanplaats zelf;
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
Met een basis kadastraal inkomen van eenennegentig euro (€ 91,00).

KAVEL 2: biedingsperiode donderdag 10 december 2026 te 13.00 uur tot vrijdag 18 december 2026 te 13.00 uur:

3. **Het appartement "H" op de vierde verdieping met daarbij de kelder nummer "89", perceelidentificatie sectie A nummer 349/M/16 P0047**, omvattende:
a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living met terras, keuken, badkamer, w.c., en drie slaapkamers;
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/tienduizendsten (100/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
Met een basis kadastraal inkomen van achthonderdtweeënvijftig euro (€ 852,00).
4. **De autostaanplaats nummer "37", in de kelderverdieping, perceelidentificatie sectie A nummer 349/M/16 P0142**, omvattende:
a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
Met een basis kadastraal inkomen van eenennegentig euro (€ 91,00).

Basisakte
Zoals voormelde goederen nader beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Albert Van Winckel, te Antwerpen, op 21 oktober 1964, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 4 november daarna, deel 4302, nummer 7.
Oorsprong van eigendom
(…)

B. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor
Notaris Philippe VAN DEN KIEBOOM
Adres: Korte Lozanastraat 12, 2018 Antwerpen
Telefoon: 03 238 15 94
Email: kantoor@vdkieboom.be

KAVEL 1: biedingsperiode dinsdag 1 december 2026 te 13.00 uur tot woensdag 9 december 2026 te 13.00 uur:

Instelprijs
De instelprijs bedraagt **honderdeenenzestigduizend euro (€ 161.000,00).**
Minimum(op)bod
Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00).** Dit betekent dat er **met minstens duizend euro (€ 1.000,00)** of een veelvoud hiervan moet (op)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 **dinsdag 1 december 2026 om 13.00 uur**.
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 9 december 2026 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.
Dag en uur ondertekening akte (of proces-verbaal) van toewijzing
De akte (of proces-verbaal) van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden **op het**

kantoor van notaris Philippe VAN DEN KIEBOOM, te Antwerpen, op woensdag 16 december 2026 om 11.00 uur.

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De partijen worden erover ingelicht dat voor deze verkoop **geen** mogelijkheid voor de koper bestaat om een **opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering** op te nemen.

Bezoeken

Volgende bezoekmomenten worden georganiseerd:

Woensdag 11 november 2026 van 12.00 tot 14.00 uur

Zaterdag 14 november 2026 van 10.00 tot 12.00 uur

Woensdag 18 november 2026 van 12.00 tot 14.00 uur

Zaterdag 21 november 2026 van 10.00 tot 12.00 uur

Woensdag 25 november 2026 van 12.00 tot 14.00 uur

Zaterdag 28 november 2026 van 10.00 tot 12.00 uur

Woensdag 2 december 2026 van 12.00 tot 14.00 uur

Zaterdag 5 december 2026 van 10.00 tot 12.00 uur

De geïnteresseerden kunnen voormeld goed bezoeken zonder voorafgaandelijke afspraak. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

KAVEL 2: biedingsperiode donderdag 10 december 2026 te 13.00 uur tot vrijdag 18 december 2026 te 13.00 uur:

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdzesenzeventigduizend euro (€ 176.000,00).**

Minimum(op)bod

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00).** Dit betekent dat er **met minstens duizend euro (€ 1.000,00)** of een veelvoud hiervan moet (op)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 **donderdag 10 december 2026 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 18 december 2026 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening akte (of proces-verbaal) van toewijzing

De akte (of proces-verbaal) van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden **op het kantoor van notaris Philippe VAN DEN KIEBOOM, te Antwerpen, op woensdag 23 december 2026 om 11.00 uur**.

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De partijen worden erover ingelicht dat voor deze verkoop **geen** mogelijkheid voor de koper bestaat om een **opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering** op te nemen.

Bezoeken
Volgende bezoekmomenten worden georganiseerd:
Woensdag 18 november 2026 van 14:00 tot 16:00 uur
Zaterdag 21 november 2026 van 12:00 tot 14:00 uur
Woensdag 25 november 2026 van 14:00 tot 16:00 uur
Zaterdag 28 november 2026 van 12:00 tot 14:00 uur
Woensdag 2 december 2026 van 14:00 tot 16:00 uur
Zaterdag 5 december 2026 van 12:00 tot 14:00 uur
Woensdag 9 december 2026 van 14:00 tot 16:00 uur
Zaterdag 12 december 2026 van 12:00 tot 14:00 uur
De geïnteresseerden kunnen voormeld goed bezoeken zonder voorafgaandelijke afspraak.
Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Recht van wederinkoop - Vervreemdingsverbod
De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel, wettelijk of decretaal voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop, hetwelk tevens uit een opzoeking op het e-voorkooploket van 13 augustus 2026 blijkt.
De verkoper verklaart dat voormeld goed evenmin bezwaard is met een vervreemdingsverbod.

Hypothecaire toestand
De goederen worden verkocht vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.
De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed geen hypothecaire volmachten te hebben verleend, noch onherroepelijke verbintenissen tot overdracht van de verkoopprijs te hebben getekend waarvoor ondergetekende notaris niet over een akkoord voor handlichting en/of afrekening beschikt.
De verkoper verklaart dat hem recent geen beslag of bevel tot betalen, noch enige handhavingsmaatregel van de overheid werd betekend met betrekking tot het goed.

Pandregister
Ondergetekende notaris heeft de verkoper erop gewezen dat roerende goederen (zoals onder meer zonnepanelen, verwarmingsketels of -installaties, thuisbatterijen, keukens, badkamers, enzovoort) onroerend kunnen worden door incorporatie of bestemming.
Indien zulke goederen op afbetaling of krediet aangekocht worden, kan de financier of leverancier zich het eigendomsrecht of een pandrecht voorbehouden zolang ze nog niet volledig betaald zijn. Het eigendomsvoorbehoud of het pandrecht wordt geregistreerd in het Pandregister.
De verkoper verklaart geen dergelijke goederen aangekocht te hebben waarvoor het eigendomsrecht of een pandrecht werd voorbehouden.
Ondergetekende notaris heeft hiertoe tevens een opzoeking gedaan in het Pandregister op heden, welke opzoeking zonder resultaat is gebleven.

Feitelijke toestand
Het goed wordt verkocht in de feitelijke toestand waarin het zich op datum van de akte van toewijzing bevindt, ook al voldoet deze niet aan de overheidsvoorschriften.

De toestand en de zichtbare en verborgen gebreken van grond, ondergrond en gebouwen verlenen de koper geen verhaal, noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.
De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt evenwel niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.
De verkoper verklaart dat geen weet te hebben van verborgen gebreken zijn.

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 - Tienjarige aansprakelijkheid aannemers en architecten

De koper wordt geplaatst in alle rechten die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen promotoren, architecten, aannemers en/of installateurs.
Wat betreft de tienjarige aansprakelijkheid van promotoren, architecten, aannemers, en/of andere dienstverleners in de bouwsector, verklaart de verkoper dat met betrekking tot voormeld goed geen werken zijn gebeurd die vallen onder die tienjarige aansprakelijkheid en die vergund zijn vanaf 1 juli 2018.

Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al zou er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt zijn.
Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtreft 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.

Erfdienstbaarheden - Gemeenschappen

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden.
De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.
De verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd of verkregen in het voor- of nadeel van voormeld goed en dat hij geen kennis heeft van het bestaan van zichtbare erfdienstbaarheden, dan deze vermeld in voormelde basisakte.
Een kopie van voormelde basisakte wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaatkopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.
De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op voormeld goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.
Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige erfdienstbaarheden in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden van muren en afsluitingen. De verkoper verklaart:
- geen weet te hebben van bijzondere overeenkomsten hieromtrent.
- dat geen vergoeding voor gemeenmaking van muren (meer) verschuldigd is.

Eigendom en risico

De koper wordt eigenaar van voormeld goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
Vanaf zelfde datum gaat het risico over op de koper.

Ingenottreding

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet verhuurd is en dat derden hierop evenmin enig gebruiksrecht kunnen doen gelden.
De verkoper verklaart dat er geen reclamepanelen en/of reclameborden gevestigd zijn aan voormeld goed en dat noch hij, en bij zijn weten noch zijn rechtsvoorgangers, enig persoonlijk of zakelijk genotsrecht in dat verband hebben toegekend.
De koper zal het genot van voormeld goed verkrijgen door het vrije gebruik ervan, 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 voormeld goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Mede-eigendom

Statuten

De koper zal zich op onherroepelijke wijze moeten onderwerpen aan de bedingen en de voorwaarden van voormelde basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals aan de regelmatig genomen of te nemen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.
De koper zal in de plaats gesteld worden van de verkoper betreffende al diens rechten en plichten voortvloeiende uit voormelde basisakte en het reglement van mede-eigendom en uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.
De koper zal deze op alle punten moeten naleven en de naleving ervan moeten opleggen aan zijn erfgenamen, opvolgers, rechthebbenden, huurders of bewoners ten allen titel.
Alle overdragende of declaratieve akten betreffende eigendom, genot of andere rechten, daarin begrepen huurovereenkomsten, zullen uitdrukkelijk melding moeten maken van het feit dat de nieuwe belanghebbende volledige kennis heeft van voormelde basisakte en het reglement van mede-eigendom, en dat hij zich verbindt voormelde basisakte en het reglement van mede-eigendom, en de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars op alle punten na te leven.

Informatieverplichting & Syndicus

De verkoper verklaart dat voor het gebouw waarvan voormeld deel uitmaakt, is aangesteld als syndicus: UW BEHEER, te Antwerpen (Borgerhout).
Bij aangetekend schrijven van 25 maart 2026 heeft ondergetekende notaris aan de syndicus het verzoek gericht waarvan sprake in artikel 3.94, §1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek.
Een kopie van het antwoordschrijven van de syndicus van 9/21 april 2026 en 14 september 2026, houdende de documenten en inlichtingen bedoeld in §1 en de kostenstaat bedoeld in §2 van dat artikel, wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.

Bijdrage in de kosten

a) Gewone en periodieke kosten

De bijdragen tot de gewone en periodieke kosten van het appartementsgebouw zijn ten laste van de koper vanaf de akte van toewijzing.

b) Buitengewone kosten

De bijdragen tot de buitengewone kosten van het appartementsgebouw waartoe de algemene vergadering vanaf de datum van de akte van toewijzing besluit, zijn ten laste van de koper.

Wat betreft de bijdragen tot de buitengewone kosten van het appartementsgebouw waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de akte van toewijzing heeft besloten, wordt de koper ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek tegenover de mede-eigendom verplicht is tot de betaling van de uitgaven, de kosten en de schulden vermeld in artikel 3.94, §2, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek, te weten:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht (i.e. de datum van de akte van toewijzing) heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdrach t(i.e. de datum van de akte van toewijzing), alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht (i.e. de datum van de akte van toewijzing) heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht (i.e. de datum van de akte van toewijzing), maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Financieringen

De verkoper verklaart dat bij zijn weten de vereniging van mede-eigenaars geen financieringen heeft aangegaan voor het verkrijgen van gemene delen of anderszins.

Achterstallen

Blijkens mailbericht van de syndicus van 14 september 2026 had de verkoper alsdan geen achterstallen jegens de vereniging van mede-eigenaars.

Reservekapitaal & Werkkapitaal

Het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, voor zover aanwezig, wordt beschouwd als een bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen aan de koper, zodat de verkoper daar geen enkel recht op kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper; waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de verkoopprijs.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De afrekening wordt opgemaakt door de syndicus.

Brandverzekering

De verkoper verklaart dat er voor het gebouw, waarvan voormeld goed deel uitmaakt, een blokpolis voor rekening van de mede-eigendom werd onderschreven. De premies maken deel uit van de gemene kosten.

Overige polissen afgesloten door de verkoper op individuele basis, is de koper niet gehouden over te nemen.
De verkoper verklaart dat er geen schadegevallen aan zijn verzekeringsmaatschappij werden aangegeven, waarvoor nog een vergoeding dient uitbetaald te worden.
De koper wordt er op gewezen dat alle "zelfstandige" woningen (woningen, appartementen, studio's én kamers) moeten uitgerust worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of met een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. Op elke verdieping moet er minstens één rookmelder zijn. Bij kamers moet er in de kamer zelf ook een rookmelder zijn; **www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-woningen-huurwoningen-en-kamers**.

Belastingen

De onroerende voorheffing en andere belastingen die met betrekking tot het genot van het goed worden geheven, zijn ten laste van de koper, in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de akte van toewijzing.
e verkoper verklaart dat voor het verkochte goed geen verhaalbelastingen (meer) verschuldigd zijn voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze belastingen ten laste van de verkoper.
De eventuele belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen blijft voor het jaar lopende op datum de akte van toewijzing integraal ten laste van de verkoper.

Nutsvoorzieningen

Partijen zullen samen zorg dragen dat de meterstanden van het verbruik worden opgenomen bij de sleuteloverdracht en dat deze opname samen met de overdracht wordt gemeld aan de syndicus, dan wel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen.
De koper zal de mogelijkheid hebben, voor zover dit niet de zaak is van de syndicus, hetzij alle eventueel bestaande contracten betreffende water-, gas- en/of elektriciteitsvoorziening over te nemen, hetzij zelf nieuwe contracten af te sluiten met door hem vrij te kiezen nutsmaatschappijen.
De tellers, meters, leidingen en andere toestellen die in het goed geplaatst zijn en die aan derden toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat voormelde privatieven niet uitgerust zijn met zonnepanelen.

Thuisbatterij

De verkoper verklaart dat voormelde privatieven niet uitgerust zijn met een thuisbatterij.

Laadpaal

De verkoper verklaart dat voormelde privatieven niet uitgerust zijn met een laadpaal.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Algemeen

Mocht het eigendom in de toekomst getroffen worden door een onteigenings- of opeisingsbesluit, bepalingen inzake rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich daarnaar gedragen.
De verkoper is enkel tot vrijwaring of vergoeding van mogelijke schade gehouden in zoverre hij op de hoogte was of moest zijn van initiatieven en/of beslissingen in dit verband én hij de koper er niet van op de hoogte stelde. De verkoper verklaart ter zake niet op de hoogte te zijn van enige beslissing of initiatief.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Vergunningsplichtige handelingen - artikel 4.2.1 VCRO

Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 4.2.1. van de codex mogen worden uitgevoerd zolang er nog geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht overeenkomstig artikel 4.2.2. van de codex vervangen door een meldingsplicht.
Ondergetekende notaris wijst partijen er tevens op dat hij de stedenbouwkundige toestand van voormeld goed enkel kan nagaan aan de hand van de inlichtingen van de stedelijke overheid, de hypothecaire staat en de verklaringen van de verkoper. De koper wordt er op gewezen dat hij zelf, eventueel bijgestaan door een architect, bij de stedelijke overheid de vergunde toestand kan vergelijken met de feitelijke toestand.
De verkoper verklaart geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning of anderszins kan worden gebruikt. 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.
Met betrekking tot de huidige stedenbouwkundige toestand, verklaart de verkoper:
- zelf geen vergunningsplichtige en/of meldingsplichtige werken te hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed;
- te goeder trouw geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

Met uitzondering van hetgeen hierna vermeld wordt:
De verkoper verklaart dat met betrekking tot perceel sectie A nummer 349/M/16 P0000 op 3 maart 2025 volgende processen-verbaal houdende vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werden opgemaakt:
Stedenbouwkundige overtreding' *11002_2025_19308_VPV met stakingsbevel: Plaatsen van volume (fietsenstalling) op perceelsgrens met openbaar domein. '*
Dossier: 11002_2025_00104
Gemeentelijk dossier: 202511097
Misdrijf
Geen extra informatie beschikbaar.
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 06/08/2026)
Vaststellingen:
"Links vooraan op het perceel werd een niet-vergund volume +/- (7 m x 3.7 m) afgebroken. Op de plaats van het afgebroken volume wordt een nieuw, groter volume +/- (12 m x 6 m h: 3.2 m) geplaatst tot op de perceelsgrens met het openbaar domein. Deze werken zijn vergunningsplichtig met architect."
EN
Stedenbouwkundige overtreding *'Verslag van vaststelling 11002_2025_19309: stedenbouwkundige handelingen uitvoeren zonder de verplichte controle van een architect.'*
Dossier: 11002_2025_00105
Gemeentelijk dossier: 202511097
Misdrijf
Geen extra informatie beschikbaar.
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 06/08/2026)
Vaststellingen:
"Links vooraan op het perceel wordt een houten constructie opgetrokken waarvoor de medewerking van een architect verplicht is."
Een kopie van deze processen-verbaal wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.

De verkoper verklaart dat voormelde overtredingen niet rechtstreeks betrekking hebben op de verkochte privatieven.
De verkoper gaat voor zoveel als nodig in verband met voormeld bouwmisdrijf geen enkele verbintenis aan tegenover de koper. De koper zal dus geen geval verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, ook niet in het geval zou blijken dat het niet mogelijk is om een regularisatie te bekomen en evenmin wanneer het bouwmisdrijf aanleiding zou geven tot welke herstelmaatregel ook, inbegrepen het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.
Informatieverplichting notaris - artikel 5.2.1 VCRO
Ondergetekende notaris informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 van de codex, op basis van de verklaringen van de verkoper, het hypothecair getuigschrift, en een schrijven van het stadsbestuur van Antwerpen van 6 augustus 2026, inhoudende stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels:
1) dat voor het goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:
Stedenbouwkundige vergunning 'bouwen van appartementsblok'
Dossier: 11002_1964_3081
Gemeentelijk dossier: 19643081
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw meergezinswoning
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 31/03/1964
Geen beroep aangetekend
Niet vervallen
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 16/07/2026)"
***Omgevingsvergunning** 'bouwen van een fietsenberging in de voortuinstrook' - OMV_2026071682*
Projecttype: OMV2019_AANVRAAG
Lopende procedure: Niet gekend
Aangevraagde projectelementen
Stedenbouwkundige handeling 'bouwen van een fietsenberging in de voortuinstrook'
Aard van de aanvraag:
Bijgebouw of beperkte constructie rond een gebouw
Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 16/07/2026)
Volgens de recente kadastrale legger is de opbouw van voormelde goederen sub 1, 2 en 3 voltooid in het jaar 1966 en voormeld goed sub 4 in het jaar 1969.
Ondergetekende notaris geeft toelichting aan partijen over de draagwijdte van de vermoedens van vergunning bevat in artikel 4.2.14 van de codex ten aanzien van handelingen, werken of wijzigingen verricht vóór de inwerkingtreding van de Wet Stedenbouw van 29 maart 1962, en vóór de inwerkingtreding van het voor voormeld goed toepasselijke gewestplan.
2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:
***Gewestplan** 'KONINKLIJK BESLUIT HOUDENDE VASTSTELLING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN (14)' - GWP_02000_222_00014_00001*
Besluit tot goedkeuring op 03/10/1979
Stedenbouwkundige voorschriften: woongebieden
http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13763
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 16/07/2026)

Gewestplan *'DEFINITIEVE VASTSTELLING VAN HET PLAN TOT GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN OP GRONDGEBIED VAN O.M. ANTWERPEN EN TOT WIJZIGING VAN HET AANVULLEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT ARTIKEL 1 VOOR HET GEHELE GEWESTPLAN' - GWP_02000_222_00014_00013*
Besluit tot goedkeuring op 07/07/2000
Stedenbouwkundige voorschriften: aanvullende voorschriften gp 14 : art 1
http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Planning/Bestemmingsplan/Gewestplan
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 16/07/2026)
Gewestelijk ruimte- en uitvoeringsplan *'GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN' - RUP_02000_212_00195_00001*
Besluit tot goedkeuring op 19/06/2009
Stedenbouwkundige voorschriften: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen
https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_02000_212_00195_00001
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 16/07/2026)

3) dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5) dat het goed niet onderworpen is aan een niet-vervallen 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 openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de codex.

Een kopie van voormelde stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.

Verzaking nietigheidsvordering

Voor zover de publiciteit niet beantwoordde aan de voorschriften van de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 van de codex, verzaakt de koper aan de nietigheidsvordering die hij ter zake zou kunnen doen gelden overeenkomstig artikel 6.6.2 van de codex, gezien hij thans in het bezit is van alle door de codex opgelegde informatie.

Bodemdecreet

De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten een risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat in of op deze grond een risico-inrichting gevestigd is of geweest is, 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 overeenkomstig artikel 6 van het Bodemdecreet.

Voormelde stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels vermelden hetgeen volgt:

Milieuvergunning 'garage – ondergrondse opslag van 7.500 L stookolie en bovengrondse opslag van 20.000 L stookolie'

Dossiernummer: 39686
Vergunningsprocedure:
Vergund op 01/08/1967
Toegepaste wetgeving: ARAB
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 16/07/2026)
EN
Risicolocaties
17.3.6.2 - Categorie B - vanaf 01/01/1964
Gevaarlijke stoffen
Onvergund
17.3.6.2°a) - Categorie A - vanaf 01/08/1967
Schadelijke stoffen: van 20 ton tot 100 ton, volledig in industriegebied
17.3.6.2°a)
Vergund zonder OMV nummer
Vito URL: https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4810
bron: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (bevraagd 16/07/2026)
Bij mailbericht van 28 september 2026 verklaarde de syndicus echter het volgende:
"Van: Kimberley Lux <Kimberley.Lux@uwbeheer.be>
Verzonden: 28/09/2026 10:21:50
Aan: Veronique DE WEERD <veronique.deweerd.126748@belnot.be>
CC: -
Onderwerp: FW: 22.09.2026 & 08.10.2026 FW: VME Bleekhofstraat 113 / 115, Kavel 009-7A– Verkoop door Nuyens - Larochette
Bijlagen:-
Beste,
Die zijn nooit geplaatst geweest, er is vanaf het begin gewerkt met gas.
Met vriendelijke groeten,
Kimberley Lux
Administration Officer
Uw Beheer"
De verkoper verklaart, zoals ook blijkt uit nagemeld bodemattest, dat in het verleden reeds verschillende oriënterende bodemonderzoeken werden uitgevoerd en de verslagen ervan werden bezorgd aan de OVAM, dat deze conform werden verklaard door de OVAM, en dat er geen verdere maatregelen moeten genomen worden.
De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 16 juli 2026. De inhoud van het bodemattest luidt letterlijk 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 Extra informatie
Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.
De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 26.12.2001.
2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT
2.3.1 Extra informatie
DATUM: 25.05.2000
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Residentie Mimosa, Bleekhofstraat 113-115, 2140 Antwerpen
(Borgerhout) (M200746)
AUTEUR: Greet Ceulemans
DATUM: 26.12.2001
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Residentie Mimosa, Bleekhofstraat 113-115, 2140 Antwerpen
(Borgerhout) + Verklaring Syndicus dd. 04.10.2002
AUTEUR: Greet Ceulemans
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor algemene informatie over het bodemattest: ovam.vlaanderen.be/het-bodemat-test.
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."
Een kopie van het bodemattest wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.
De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed, onverminderd hetgeen voormeld, 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 verklaringen van de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging, daaraan verbonden of daardoor veroorzaakte schade, evenals alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, over, zonder verhaal tegen de verkoper.
Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van afdeling II, Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

Risicozone voor overstromingen - Watertoets

Ondergetekende notaris verklaart, na raadpleging van www.geopunt.be, dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bedoeld in artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone zoals bedoeld artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018;
- niet gelegen is in een signaalgebied met verscherpte watertoets of signaalgebied met bouwvrije opgave.
- doch wel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals bedoeld artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018;

Een kopie van het overstromingsrapport, met de hierna scores, wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers:
P-score (overstromingskans voor het perceel): C;
G-score (overstromingskans voor het gebouw): C.
Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.
De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.

Natuur & Bos

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten geen bos is of een goed dat onderworpen is aan de voorschriften van het Bosdecreet.
Indien een subsidie voor bebossing werd verkregen, dan mag gedurende vijfentwintig (25) jaar de nieuwe bebossing niet ontbost worden. De verkoper verklaart dat hij geen subsidie voor bebossing heeft verkregen.
De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten evenmin gelegen is in:
- een waterwingebied en zijn beschermingsgebied;
- in een beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied;
- in een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- in een natuurreservaat en zijn uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, in een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare ruimtelijke bestemmingen gelegen binnen het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);
- in een natuurinrichtingsproject;
- in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris verklaart, na raadpleging van www.geo.onroerenderfgoed.be, dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed:
- niet opgenomen is in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.
- niet het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van het Onroerenderfgoeddecreet.

De verkoper verklaart evenmin kennis te hebben van een openbaar onderzoek of van enig voornemen van de overheid om het eigendom te inventariseren of te beschermen op grond van voormeld decreet.

Maatregelenregister

Ondergetekende notaris consulteerde op 16 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.

Register herstelvorderingen

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen consulteerde ondergetekende notaris op 13 augustus 2026 het register van herstelvorderingen bedoeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over voormeld goed.

Leegstand, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten:

- niet is opgenomen in een lijst van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten;
- niet is opgeëist door de burgemeester overeenkomstig artikel 134bis van het nieuw gemeentedecreet voor terbeschikkingstelling aan dakloze personen;
- niet het voorwerp uitmaakt van enig sociaal beheersrecht.

En dat hem ook geen voornemen van de overheid in die zin bekend is.

Onteigening - Rooilijn

De verkoper verklaart dat voormeld goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van:

- enige onteigening of dat er geen zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het eigendom in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen.
- specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichtingen of rooilijnen.

KLIM

Ondergetekende notaris bevestigt, na opzoeking op www.klim-cicc.be, dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Energieprestatiecertificaat

Goed sub 1:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd met betrekking tot de privatieve delen van voormeld appartement opgemaakt door energiedeskundige Dirk Alois CELIS op 19 mei 2026, met vermelding van unieke code 20260519-0003872380-RES-1, en een berekende energiescore van 111 kWh/m² (EPC-label B).
Een kopie van het energieprestatiecertificaat wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.

Goed sub 3:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd met betrekking tot de privatieve delen van voormeld appartement opgemaakt door energiedeskundige Dirk Alois CELIS op 19 mei 2026, met vermelding van unieke code 20260519-0003872381-RES-1, en een berekende energiescore van 193 kWh/m² (EPC-label B).
Een kopie van het energieprestatiecertificaat wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.

Gemene delen:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van voormelde goederen opgemaakt door energiedeskundige Erwin Ivo VAN DE WAL op 1 december 2021, met vermelding van unieke code 20211201-0002499564-GD-1.
Een kopie van deze energieprestatiecertificaten wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.

Renovatieverplichting gebouweenheid

Voormelde goederen sub 1 en 3 zijn residentiële gebouweenheden.
De koper wordt erop gewezen dat indien voormeld goed een EPC-label E of F heeft, binnen vijf jaar vanaf de datum van de akte van toewijzing minimaal een EPC-label D moet gehaald worden en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot **label C, vanaf 2040 tot label B en vanaf 2045 tot label A.**



De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.
De koper wordt erop gewezen dat er een vrijstelling van de renovatieverplichting bestaat:
- indien hij het goed binnen de vijf jaar na de overdracht zal slopen;
- indien het goed voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed, een beschermd monument is of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap of beschermd stads- of dorpsgezicht.

De koper wordt er tevens op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieverplichting kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de overdracht de bestemming van het goed wijzigt.
Als er na vijf jaar na overdracht geen (nieuw) energieprestatiecertificaat aanwezig is, of uit het (nieuwe) energieprestatiecertificaat blijkt dat niet aan de vereiste energieprestatieniveaus is voldaan, dan kan het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap een administratieve geldboete van vijfhonderd euro (€ 500,00) tot tweehonderdduizend euro (€ 200 000,00) opleggen.
Voor verdere informatie over de renovatieverplichting wordt de koper verwezen naar een energiedeskundige of naar https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023.
De koper wordt gewezen op het bestaan van eventueel te verkrijgen premies, subsidies en renteloze leningen, met verwijzing naar onder meer: www.premiezoeker.be, mijn verbouwpremie (www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie) en mijn verbouwlening (www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening).

Geen renovatieverplichting meer in hoofde verkoper naar aanleiding van de vorige overdracht

De verkoper verklaart dat er thans in zijn hoofde geen renovatieverplichting meer bestaat, daar voormeld goed op heden een EPC-label D of lager heeft.

Elektrische installatie

Goed sub 1:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van afdeling 8.4.2. van Boek 1.
Blijkens een keuringsverslag van 7 april 2026 werd door KEURTECH vzw, te Antwerpen (Ekeren), vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Reglement. Na afloop van een termijn van achttien maanden vanaf de datum van de akte van toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.
De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan de erkende instelling die de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid

om na deze mededeling een andere erkende instelling aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.
De koper wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het Reglement, alsook het feit dat de kosten van het in overeenstemming brengen van de installatie en van de herkeuring te zijner laste zijn.
Een kopie van het keuringsverslag wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.
Goed sub 3:
De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van afdeling 8.4.2. van Boek 1.
Blijkens een keuringsverslag van 7 april 2026 werd door KEURTECH vzw, te Antwerpen (Ekeren), vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Reglement.
Na afloop van een termijn van twaalf maanden vanaf de datum van voormeld keuringsverslag zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.
De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan de erkende instelling die de controle heeft uitgevoerd. De herkeuring moet gebeuren door dezelfde erkende instelling.
De koper wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het Reglement, alsook het feit dat de kosten van het in overeenstemming brengen van de installatie en van de herkeuring te zijner laste zijn.
Een kopie van het keuringsverslag wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.
Particuliere stookolietanks
De verkoper verklaart dat in de privatieve en gemene delen van het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is en dat er zich geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.
Blijkens voormelde stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels werd voor perceel sectie A nummer 349/M/16 P0000 volgende milieuvergunning afgeleverd:
***"Milieuvergunning** 'garage – ondergrondse opslag van 7.500 L stookolie en bovengrondse opslag van 20.000 L stookolie'*
Dossiernummer: 39686
Vergunningsprocedure:
Vergund op 01/08/1967
Toegepaste wetgeving: ARAB
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 16/07/2026)"
Bij mailbericht van 28 september 2026 verklaarde de syndicus echter het volgende:
"Van: Kimberley Lux <Kimberley.Lux@uwbeheer.be>
Verzonden: 28/09/2026 10:21:50
Aan: Veronique DE WEERD <veronique.deweerd.126748@belnot.be>
CC: -
Onderwerp: FW: 22.09.2026 & 08.10.2026 FW: VME Bleekhofstraat 113 / 115, Kavel 009-7A– Verkoop door Nuyens - Larochette
Bijlagen: -

Beste,
Die zijn nooit geplaatst geweest, er is vanaf het begin gewerkt met gas.
Met vriendelijke groeten,
Kimberley Lux
Administration Officer
Uw Beheer"

Asbestinventarisattest

Elke eigenaar van een toegankelijke constructie (te weten met minstens een dak en die een mens kan betreden), met een oppervlakte van 20 m² of meer, en met risicobouwjaar (te weten opgericht voor 2001), zal ten laatste op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisattest moeten beschikken.
Vanaf 23 november 2022 moet een eigenaar die een onderhandse overeenkomst tot verkoop of een wederzijdse aankoop-verkoopbelofte tekent (ongeacht of het de volle eigendom, blote eigendom, vruchtgebruik dan wel een onverdeeld deel betreft), voorafgaandelijk een asbestinventaris laten opmaken door een deskundige, op basis waarvan de OVAM een asbestinventarisattest zal afleveren. De eigenaar is verplicht dit attest bij het sluiten van de onderhandse overeenkomst aan de koper te overhandigen. Indien er geen onderhandse overeenkomst werd gesloten, geldt dezelfde verplichting voor akten verleden vanaf 23 november 2022.
Bij niet naleving van deze bepalingen, heeft de verwerver het recht de nietigheid van de overeenkomst te vorderen.
De verkoper verklaart dat het eigendom werd opgericht voor het jaar 2001.
Goed sub 1:
De verkoper beschikt voor het appartement en de kelder over een asbestinventarisattest met unieke code 20260519-000015.000, op 19 mei 2026.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen"
Goed sub 3:
De verkoper beschikt voor het appartement en de kelder over een asbestinventarisattest met unieke code 20260519-000016.000, opgemaakt op 19 mei 2026.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen"
Goed sub 2 en 4:
De verkoper verklaart dat voormeld goed géén toegankelijke constructie (te weten met minstens een dak en die een mens kan betreden), met een oppervlakte van 20 m² of meer is.
Gemene delen:
De verkoper beschikt voor de gemene delen van voormeld goed over een asbestinventarisattest met unieke code 20231117-000190.000, opgemaakt op 17 november 2023.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:
2 Asbestmaterialen
1 Beperking
0 Uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen
0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen
1 Asbestmateriaal Verwijderen
0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen
1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren"
Een kopie van voormelde asbestinventarisattesten wordt ter beschikking gesteld aan de kopers. De koper bevestigt hiervan kennis genomen te hebben.
De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in de asbestinventarisattesten.

Postinterventiedossier

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan de privatieve delen van dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.
Wat betreft privatieve delen kan het eventuele postinterventiedossier geraadpleegd worden bij de syndicus.
De verkoper zal echter aan de koper facturen/offertes van ramen en zonnescherm overhandigen bij sleuteloverdracht.

C. 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 bieder, 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
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 bieders 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 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 bieders 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

Indien meerdere bieders 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 aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.
De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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 vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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 honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en 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 tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig 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 driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend 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 vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend 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 vijfentachtig 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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een

aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.
Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.
Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder

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

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

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

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de

nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.
De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

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 verkoopsvoorwaarden.

D. DE 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.

E. DE VOLMACHTEN

Geen.

SLOTVERKLARINGEN

Bekwaamheid

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door enige maatregel die

een onbekwaamheid tot gevolg heeft, zoals onder meer faillissement, collectieve schuldenregeling, gerechtelijke reorganisatie, aanstelling bewindvoerder, verklaring van bestuursongeschiktheid. Zij verklaren tevens geen verzoekschrift te hebben ingediend welke een onbekwaamheid tot gevolg kan hebben.

(…)

Bevestiging identiteit

De minuuthoudende notaris bevestigt om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat, dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaarten.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

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

De comparanten erkennen dat de minuuthoudende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00).

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Antwerpen, Korte Lozanastraat 12, op datum als voormeld.

De comparanten verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen meer dan vijf werkdagen voor heden.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten in de Nederlandse taal.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De notaris