

Rep : 2024/0694  
Akte:  
verkoopsvoorwaarde  
den Biddit  
Datum:19.09.2024  
Dossier:2240779

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

Op negentien september tweeduizend vierentwintig ga ik, Jan Boeykens, notaris te Antwerpen, binnen het grondgebied van het zesde kanton, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van de hierna beschreven onroerend goederen, op verzoek van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. (...)

B. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

C. Afwijkingen van de algemene verkoopsvoorwaarden

D. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

E. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

F. De volmacht(en), indien opgenomen.

(...)

**NA DEZE UITEENZETTING** ben ik, notaris, op verzoek van de (...), overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) inzake de verkoop op uitvoerend onroerend beslag van het hierna beschreven onroerend goed, in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

**B. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor "JAN BOEYKENS"

Laurence DELTOMME

Van Bréestraat 7

2018 Antwerpen

03/203.57.71

[laurence.deltomme@boeykens.be](mailto:laurence.deltomme@boeykens.be)

**Artikel 1. Beschrijving van de goederen**

**1. Stad Antwerpen - 23e afdeling - Berchem - 3<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw "Residentie Albert, gelegen **Prins Albertlei 5-6**, gekadaastreerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0335VP0000, voor eenzelfde oppervlakte van zeshonderdnegenennegentig vierkante meter (699m<sup>2</sup>):

a) Het appartement op de tweede verdieping links, genaamd **appartement 2A**, begrijpende:

- In privaatieve eigendom: voorterras, keuken, living, hall, wc, nachthall, twee badkamers, drie slaapkamers, dressing

room, berging en achterterras, en waaraan verbonden als privaatieve afhankelijkheid de kelder K3;

- In mede-eigendom: vierhonderdtwintig/tienduizendsten (420/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Partitienummer P0032

- b) De **autostaanplaats nummer 27**, waaraan verbonden zijn in mede-eigendom: zesendertig/tienduizendsten (36/10.000sten) in voormelde gemeenschappelijke delen.

Partitienummer P0034

### **STATUTEN**

Zoals deze goederen beschreven staan in de statuten verleden voor notaris De Wandeleer, te Antwerpen, op 15 september 1972 evenals de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris, op 28 juni 1973 en maken één geheel uit met onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden.

Hierna genoemd het Goed sub 1.

### **2. Stad Antwerpen - tweede afdeling**

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Morgenstraat 16**, gekadaastreerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel wijk B nummer 0212Z2P0000 voor een grootte van drieënvijftig vierkante meter (52 m<sup>2</sup>).

Hierna genoemd het Goed sub 2.

### **3. Stad Antwerpen - vijfde afdeling**

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Van Stralenstraat 9**, gekadaastreerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie E nummer 1280K6P0000 voor een grootte van honderd tweeëntwintig vierkante meter (122 m<sup>2</sup>)

Hierna genoemd het Goed sub 3.

Samen genoemd 'het Goed'.

### **EIGENDOMSOPSPRONG**

(...)

(...)

### **Pandregister**

Blijkens consultatie van het pandregister op heden, zijn geen andere bezwarende handelingen gesteld met betrekking tot het voormelde onroerend goed, behoudens het reeds voormelde.

### **Artikel 2. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt:

- Voor het goed sub 1: VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 400.000,00)
- Voor het goed sub 2: HONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 185.000,00)
- Voor het goed sub 3: TWEEHONDERDDUIZEND EURO (€ 200.000,00)

### **Artikel 3. Instelpremie**

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er GEEN PREMIE toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

### **Artikel 4. Minimumbod**

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

### **Artikel 5. Aanvang en sluiting van de biedingen**

#### Aparte kavels

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 18 november 2024 om 14uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 26 november 2024 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

### **Artikel 6. Toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 29 november 2024 om 10u.**

### **Artikel 7. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op afspraak en dit **vanaf maandag 14 oktober 2024 tot en met vrijdag 15 november 2024** .

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

De geïnteresseerden bezoeken de kavels op eigen risico.

### **Artikel 8. Eigendomsoverdracht - Genot - Gebruik**

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

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of

gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen

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

**De verkoper verklaart dat het goed sub 1, 2 en 3 allen momenteel verhuurd zijn.**

**De koper zal een einde aan deze huur kunnen stellen volgens de huidige geldende huurwetgeving.**

**Een kopie van de huurcontracten wordt ter beschikking gesteld via [www.biddit.be](http://www.biddit.be)**

#### **Artikel 9. Voorkoop- of voorkeurrechten**

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

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

#### **Artikel 10. Staat van het goed - Gebreken**

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

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

#### **Artikel 11. Grenzen - oppervlakte**

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

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

#### **Artikel 12. Gemeenheden**

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

#### **Artikel 13. Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden met uitzondering van het volgende van toepassing voor **het goed sub 1**:

In de eigendomstitel verleden voor notaris André Robeyns te Antwerpen op 21 februari 1989, staat het volgende:

#### **"ERFDIENSTBAARHEDEN**

*In nagemelde akte verleden voor notaris Verstraeten te Beveren, op acht december negentienhonderd drieëntachtig, staat onder meer hetgeen volgt: In de vorige eigendomstitel namelijk de akte verkoop verleden voor ons notaris op achttien mei negentienhonderd zesenzeventig,, staat letterlijk gemeld als overgenomen uit de akte verkoop verleden voor notaris Van Capellen te Antwerpen op zeven november negentienhonderd vier en zeventig, hetgeen volgt: Op deze verkoping zijn van toepassing de algemene verkoopsvoorwaarden van de naamloze vennootschap Bouwonderneming Vooruitzicht en de eraan gebrachte wijzingen als waren zij in huidige akte overgenomen.*

*Bedoelde verkoopsvoorwaarden werden gehecht aan de basisakte.*

#### *Erfdienstbaarheden*

*Het eigendom wordt verkocht en overgedragen met alle heersende en lijdende zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende rechten en erfdienstbaarheden waarmede het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn, vrij aan de kopers de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten en te verweren, doch alles op hun uitsluitende kosten en gevaren zonder tussenkomst van de*

maatschappijverkoopster. In dit verband verwijst de maatschappij-verkoopster naar de erfdienstbaarheid van doorgang bedongen in de basisakte verleden voor notaris De wandeleer op vijftien september negentienhonderd tweeënzeventig. De verkoping geschiedt volgens het lastenkohier en plans, alsmede onder de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in hogergemelde basisakte welke het statuut heeft vastgesteld dat de verkochte goederen beheerst inbegrepen de wijzigingen aan artikel 26 §4 toegebracht ingevolge akte verleden voor notaris De wandeleer Marcel te Antwerpen op acht en twintig juni negentien honderd drie en zeventig."

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden met uitzondering van het volgende van toepassing voor **het goed sub 2**:

In de eigendomstitel verleden voor notaris Charles Van der Avoort te Antwerpen op 26 juni 1963 staat letterlijk vermeld:

"De verzoekster doet opmerken dat er in voormeld verslagschrift van toewijzing in dato zevenentwintig mei negentienhonderd negentien, letterlijk bedongen staat hetgeen volgt:

De afloop der vuilwaters en regenwaters, alsook der dakvensters moeten afgeleid worden op eigen erve der kopers.

De toestanden der beer, regen en pompwaters mogen niet meer behouden blijven en zal elken koper verplicht op zijn eigen kosten elk op eigen erve de putten te doen maken.

D deze werken zullen moeten uitgeoefend worden binnen de drie dagen na de eindelijke toewijzing aangezien de koper verkocht worden vrij van gespleten erf en als hebbende nooit aan ene en denzelfde eigenaar toebehoort te hebben."

Deze aktes liggen ter inzage voor de kandidaat-kopers op het kantoor van notaris Boeykens.

#### **Artikel 14. Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Artikel 15. Mede-eigendom (goed sub 1)**

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

De statuten van het gebouw waartoe het verkochte goed sub 1 behoort werden verleden voor notaris De Wandeleer, te Antwerpen, op 15 september 1972 evenals de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris, op 28 juni 1973 en maken één geheel uit met onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden.

De statuten zijn ter inzage van de kandidaat-koper via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en een kopie van hogergemelde statuten zal aan de koper gegeven worden bij de ingenottreding.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde statuten. Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van deze statuten en van de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten.

#### 2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Ondergetekende notaris heeft de syndicus op 1 augustus 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek. De syndicus, zijnde Housing Beheer, geantwoord heeft bij schrijven de 5 september 2024. De geïnteresseerden vinden online dit schrijven met bijlagen terug.

#### 3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De koper is overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

##### *1. Gewone gemeenschappelijke lasten*

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

##### *2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.*

1.- De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór

de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft; 4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft; De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

### *3. Reservekapitaal*

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed blijft aan de vereniging van mede-eigenaars toebehoren.

### 4. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

## **Artikel 16. Administratieve bepalingen**

### **Stedenbouwkundige voorschriften**

De verkoper verleent geen vrijwaring voor de stedenbouwkundige toestand van het goed of het gebouw, ander dan deze vermeld in deze akte. Indien het goed of gebouw mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper hiervoor geen verhaal hebben tegen verkoper. De verkoper verklaart dat hem voor het goed of gebouw geen onteigeningsbesluit of voornemen tot opeising bekend is.

De instrumenterende notaris wijst partijen uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1. VCRO, waarin de vergunningsplichtige handelingen worden opgesomd.

De notaris verklaart dat de Stad Antwerpen over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de Stad



Antwerpen op **3 juli 2024**, gezien dit uittreksel ter inzage was van de liefhebber-kopers op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

**Goed sub 1**

1° dat voor het goed of het gebouw geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt met uitzondering van:

- Een vergunning met betrekking tot het slopen van woningen en oprichten van twee appartementsgebouwen dd. 24 juli 1972 (referentie 11002\_1972\_17733)

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het stedenbouwkundige uittreksel als volgt is:

\* gelegen in het gewestplan woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde dd. 28 oktober 1998

\* gelegen is in de 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 dd. 07.07.2000,

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

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

5° dat er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voor-keursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO.

**Goed sub 2**

1° dat voor het goed of het gebouw geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt met uitzondering van:

- Een vergunning met betrekking tot verbouwing dd. 5 november 1965 (referentie 11002\_1965\_844)

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het stedenbouwkundige uittreksel als volgt is:

- GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen
- Rup binnenstad, artikel 1 zone voor wonen

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

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

5° dat er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voor-keursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO.

### **Goed sub 3**

1° dat voor het goed of het gebouw geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het stedenbouwkundige uittreksel als volgt is:

- GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen
- Rup binnenstad, artikel 1 zone voor wonen

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

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

5° dat er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voor-keursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO.

### **VERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN**

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De verkoper verklaart, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

Na grondig te zijn ingelicht over de gevolgen van een aankoop zonder de vereiste vergunningen verklaart de koper de verkoper hiervoor niet aansprakelijk te kunnen stellen omdat hij verklaart met kennis van zaken te kopen en de gevolgen ervan te kennen en te dragen zonder verhaal tegen de verkoper.

De ondergetekende notaris geeft geen waarborg betreffende de thans bestaande constructies en of deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning zijn uitgevoerd en verklaart aan de koper geen zekerheid te kunnen verschaffen omtrent de juiste inplanting van de gebouwen, afstand tot de perceelgrenzen enzovoort. De koper zal in dit verband geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de notarissen. Het verkochte goed wordt verkocht met de beperkingen aan het eigendomsrecht die zouden kunnen voortvloeien uit de stedenbouwkundige voorschriften en uit de beslissingen van de openbare overheden die het verkochte goed kunnen voorbestemmen en waarvoor de koper geacht wordt alle inlichtingen te hebben ingewonnen. Met betrekking tot de onbebouwde gedeelten van de alhier verkochte goederen verklaart de verkoper dat geen verkavelings noch stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen - of verkavelen van gronden werden aangevraagd of uitgereikt, evenmin als een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunningen zouden kunnen worden verkregen, zodat er geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting te plaatsen, die voor bewoning kan worden gebruikt.

De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was met uitzondering van hetgeen volgt:

**De verkoper verklaart dat het eigendom sub 2 niet vergund is als drie appartementen en het eigendom sub 3 niet vergund is als zes appartementen.**

De koper verklaart hiervan uitdrukkelijk kennis te hebben genomen en zal hier verder zijn eigen zaak van maken zonder enig verhaal tegen de verkoper noch tegen ondergetekende notaris.

#### VLAAMSE CODEX WONEN

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen, in het bijzonder inzake het conformiteitsattest, het recht op voorkoop of wederinkoop en het sociaal beheersrecht.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

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

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht, zoals voorzien door de Vlaamse Codex Wonen, daar bij zijn te weten:

- het hier niet gaat om een goed opgenomen in een inventaris van leegstaande verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen en/of woningen;

- het geen woning betreft waaraan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het "Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW)" renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd in het raam van hun sociaal beheersrecht;

- hij geen kennisgeving heeft ontvangen inzake de verwerving van een sociaal beheersrecht over het goed door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie;

- het geen woning betreft, die niet gesloopt werd binnen de door de overheid opgelegde termijn;

- het geen perceel betreft, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied. Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 3 juli 2024, blijkt dat voor het hierbij verkochte goed een voorkooprecht van toepassing is.

De verkoper verklaart dat er zich in of op de grond geen funderingen bevinden onderworpen aan de taks op leegstand. De instrumenterende notaris verklaart op 3 juli 2024 het register van herstellvorderingen (vermeld in artikel 4.44, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen) te hebben geraadpleegd, overeenkomstig artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen, waaruit geen resultaat is gebleken.

#### **Bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed (de privaatieve kavel) bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat er evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het verkochte. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op **8 juli 2024**, gezien dit attest ter inzage was van de liefhebber-kopers op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Dit bodemattest bepaalt voor alle goederen:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

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

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

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

4. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de

bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd, waarbij de koper wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

#### **Postinterventiedossier**

Op vraag van de instrumenterende notaris of het voor het bij deze verkochte goed een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt dat er aan dit goed sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

#### **Elektrische installatie**

##### Goed sub 1

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controlebezoek** in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 29 juli 2024 werd door Immo-Experts vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De Koper erkent een kopie van het verslag van dit controlebezoek van de Verkoper ontvangen te hebben.

De Koper beschikt over een termijn van **18 maanden vanaf heden** om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) herstellen en de installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de Verkoper. De Koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De Koper mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten. De Koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

##### Goed sub 2

#### **Gelijkvloers:**

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober

1981 en nog **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controlebezoek** in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 23 april 2008 werd door Technisch Bureau Verbruggen vastgesteld dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het AREI. De Koper erkent een kopie van het dossier van de elektrische installatie van de Verkoper ontvangen te hebben, inhoudende het verslag van het controlebezoek, de eendraadsschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie [*eventueel: de documenten die bevestigen dat het elektrisch materieel beantwoordt aan de veiligheidswaarborgen welke bepaalde elektrische machines, toestellen en leidingen moeten bieden*].

De Koper wordt erop gewezen dat de elektrische installatie **binnen de 25 jaar** na het controlebezoek opnieuw dient te worden gekeurd en dat hij het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden.

#### **Eerste verdiep**

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controlebezoek** in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 23 april 2008 werd door Technisch Bureau Verbruggen vastgesteld dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het AREI. De Koper erkent een kopie van het dossier van de elektrische installatie van de Verkoper ontvangen te hebben, inhoudende het verslag van het controlebezoek, de eendraadsschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie [*eventueel: de documenten die bevestigen dat het elektrisch materieel beantwoordt aan de veiligheidswaarborgen welke bepaalde elektrische machines, toestellen en leidingen moeten bieden*].

De Koper wordt erop gewezen dat de elektrische installatie **binnen de 25 jaar** na het controlebezoek opnieuw dient te worden gekeurd en dat hij het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden.

#### **Tweede verdiep**

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controlebezoek** in de zin van Boek 1 van 8

september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 23 april 2008 werd door Technisch Bureau Verbruggen vastgesteld dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De Koper erkent een kopie van het dossier van de elektrische installatie van de Verkoper ontvangen te hebben, inhoudende het verslag van het controlebezoek, de eendraadsschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie [*eventueel: de documenten die bevestigen dat het elektrisch materieel beantwoordt aan de veiligheidswaarborgen welke bepaalde elektrische machines, toestellen en leidingen moeten bieden*].

De Koper wordt erop gewezen dat de elektrische installatie **binnen de 25 jaar** na het controlebezoek opnieuw dient te worden gekeurd en dat hij het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden.

Goed sub 3

#### **Gelijkvloers:**

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controlebezoek** in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 6 september 2021 werd door Atecon vastgesteld dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De Koper erkent een kopie van het dossier van de elektrische installatie van de Verkoper ontvangen te hebben, inhoudende het verslag van het controlebezoek.

De Koper wordt erop gewezen dat de elektrische installatie **binnen de 25 jaar** na het controlebezoek opnieuw dient te worden gekeurd en dat hij het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden.

#### **Eerste verdiep**

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controlebezoek** in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 23 april 2008 werd door Technisch Bureau Verbruggen vastgesteld dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het AREI.



De Koper erkent een kopie van het dossier van de elektrische installatie van de Verkoper ontvangen te hebben, inhoudende het verslag van het controlebezoek, de eendraadsschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie [*eventueel: de documenten die bevestigen dat het elektrisch materieel beantwoordt aan de veiligheidswaarborgen welke bepaalde elektrische machines, toestellen en leidingen moeten bieden*].

De Koper wordt erop gewezen dat de elektrische installatie **binnen de 25 jaar** na het controlebezoek opnieuw dient te worden gekeurd en dat hij het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden.

#### **Tweede verdiep**

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controlebezoek** in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 23 april 2008 werd door Technisch Bureau Verbruggen vastgesteld dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De Koper erkent een kopie van het dossier van de elektrische installatie van de Verkoper ontvangen te hebben, inhoudende het verslag van het controlebezoek, de eendraadsschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie [*eventueel: de documenten die bevestigen dat het elektrisch materieel beantwoordt aan de veiligheidswaarborgen welke bepaalde elektrische machines, toestellen en leidingen moeten bieden*].

De Koper wordt erop gewezen dat de elektrische installatie **binnen de 25 jaar** na het controlebezoek opnieuw dient te worden gekeurd en dat hij het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het keuringsattest ter inzage ligt voor de kandidaat-kopers. Een exemplaar zal worden overhandigd bij de ingentreding.

#### **Energieprestatiecertificaat**

Er werd voor het verkochte goed **sub 1** een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Bilal Bouzammour, energiedeskundige op 3 augustus 2024, met als unieke code 20240803-0003326489-RES-1 en energiescore 141 kWh/(m<sup>2</sup>jaar) label B. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

Er werd voor het verkochte goed **sub 2** een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Jan De Lausnay, energiedeskundige op 15 juni 2023, met als unieke code 20230615-0002917708-RES-2 en energiescore 288 kWh/(m<sup>2</sup>jaar) label C. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

Er werd voor het verkochte goed **sub 3** een energieprestatiecertificaat opgesteld:

**Gelijkvloers**

Er werd voor het verkochte goed een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Koen Lauriks, energiedeskundige op 12 november 2019, met als unieke code 20191112-0002217478-RES-1 en energiescore 399 kWh/(m<sup>2</sup>jaar) label D. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

**Eerste verdieping**

Er werd voor het verkochte goed een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Koen Lauriks, energiedeskundige op 12 november 2019, met als unieke code 20191112-0002217465-RES-1 en energiescore 216 kWh/(m<sup>2</sup>jaar) label D. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

**Tweede verdieping**

Er werd voor het verkochte goed een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Koen Lauriks, energiedeskundige op 12 november 2019, met als unieke code 20191112-0002217470-RES-1 en energiescore 425 kWh/(m<sup>2</sup>jaar) label E. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

**Derde verdieping**

Er werd voor het verkochte goed een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Koen Lauriks, energiedeskundige op 12 november 2019, met als unieke code 20191112-0002217445-RES-1 en energiescore 424 kWh/(m<sup>2</sup>jaar) label E. Dit certificaat zal door ondergetekende notaris aan de koper worden overhandigd

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit EPC aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-koper. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het EPC ter inzage ligt voor de kandidaat-kopers. Een exemplaar zal worden overhandigd bij de ingenottreding.

**Renovatieverplichting**

Goed sub 1

Het Goed is een **residentieel gebouw**.

Partijen verwijzen naar het hierboven gemeld EPC, waaruit blijkt dat het Goed beschikt over

energieprestatie label B. De renovatieverplichting is alhier dus **niet van toepassing**.

Goed sub 2

Het Goed is een **residentieel gebouw**.

Partijen verwijzen naar het hierboven gemeld EPC, waaruit blijkt dat het Goed beschikt over energieprestatie label C. De renovatieverplichting is alhier dus **niet van toepassing**.

Goed sub 3

Het Goed is een **residentieel gebouw**.

De Koper wordt erop gewezen dat:

- het Goed binnen **vijf jaar** vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een **nieuw EPC** moet opgemaakt worden om dit aan te tonen;

- er bepaalde **uitzonderingen** gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de Koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het Goed wijzigt.

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

**Asbestinventarisatie**

Goed sub 1

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten 1975.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisatetest** te beschikken met unieke code :20240802-000326.000, opgemaakt op 2 augustus 2024.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**0 asbestmaterialen                    0 beperkingen 0 uitsluitingen**

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen                    dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen                    dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen                    verwijderen*

*0 asbestmaterialen                    maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen                    zorgvuldig beheren"*

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden aan de Koper overhandigd.

De Verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Goed sub 2

### **Gelijkvloers**

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten voor 1850.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisatetest** te beschikken met unieke code : 20231013-000189.000, opgemaakt op 13 oktober 2023.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0 uitsluitingen**

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden aan de Koper overhandigd.

De Verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

### **Eerste verdiep**

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten voor 1850.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisatetest** te beschikken met unieke code : 20231013-000190.000, opgemaakt op 13 oktober 2023.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0**

### **uitsluitingen**

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

0 asbestmaterialen maatregelen nemen  
0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden aan de Koper overhandigd.

De Verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

#### **Tweede verdiep**

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten voor 1850.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisatetest** te beschikken met unieke code : 20231013-000192.000, opgemaakt op 13 oktober 2023.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig**  
Tijdens de inspectie vastgesteld:

**0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0**

#### **uitsluitingen**

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen  
0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen  
0 asbestmaterialen verwijderen  
0 asbestmaterialen maatregelen nemen  
0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden aan de Koper overhandigd.

De Verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Goed sub 3

#### **Gelijkvloers**

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten van 1875 tot 1899.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisatetest** te beschikken met unieke code : 20230906-000267.000, opgemaakt op 6 september 2023.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

**0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0**

**uitsluitingen**

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen verwijderen
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

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

Een exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden aan de Koper overhandigd.

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

**Eerste verdieping**

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten van 1875 tot 1899.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisattest** te beschikken met unieke code : 20230906-000207.000, opgemaakt op 6 september 2023.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

**0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0**

**uitsluitingen**

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen verwijderen
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

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

Een exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden aan de Koper overhandigd.

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

**Tweede verdieping**

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten van 1875 tot 1899.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisatetest** te beschikken met unieke code : 20230906-000207.000, opgemaakt op 6 september 2023.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0**

**uitsluitingen**

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden aan de Koper overhandigd.

De Verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

**Derde verdieping**

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten van 1875 tot 1899.

De Verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisatetest** te beschikken met unieke code : 20230906-000220.000, opgemaakt op 6 september 2023.

De inhoud van dit attest werd door de Verkoper meegedeeld aan de Koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**0 asbestmaterialen 0 beperkingen 0**

**uitsluitingen**

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden aan de Koper overhandigd.

De Verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het asbestinventaris-attest ter inzage ligt voor de kandidaat-kopers. Een exemplaar zal worden overhandigd bij de ingenottreding.

**Integraal waterbeleid - Overstroming - Waterwingebied**

**a.** De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de door hem verrichtte opzoekingen, dat het **Goed sub 1:**

- **niet gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- gekend is met **perceelscore A** (geen overstroming gemodelleerd).
- gekend is met **gebouwscore A** (geen overstroming gemodelleerd).
- **niet gelegen** is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

**b.** Met het oog op de informatieverplichting, zoals voorzien in artikel 129 van de Verzekeringwet de dato 4 april 2014, wordt gesteld dat het Goed zich **niet** bevindt in een bij Koninklijk Besluit afgebakende risicozone voor overstroming.

**c.** De Verkoper verklaart dat het Goed **niet gelegen** is een beschermingszone rond grondwaterwinning en er bijgevolg geen beperkende maatregelen van toepassing zijn.

**a.** De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de door hem verrichtte opzoekingen, dat het **Goed sub 2:**

- **niet gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- gekend is met **perceelscore C** (kleine kans op overstromingen).
- gekend is met **gebouwscore C** (kleine kans op overstromingen).
- **niet gelegen** is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

**b.** Met het oog op de informatieverplichting, zoals voorzien in artikel 129 van de Verzekeringwet de dato 4 april 2014, wordt gesteld dat het Goed zich **niet** bevindt in een bij Koninklijk Besluit afgebakende risicozone voor overstroming.

**c.** De Verkoper verklaart dat het Goed **niet gelegen** is een beschermingszone rond grondwaterwinning en er bijgevolg geen beperkende maatregelen van toepassing zijn.



a. De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de door hem verrichtte opzoeken, dat het **Goed sub 3**:

- **niet gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- gekend is met **perceelscore A** (geen overstroming gemodelleerd).

- gekend is met **gebouwscore A** (geen overstroming gemodelleerd).

- **niet gelegen** is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

b. Met het oog op de informatieverplichting, zoals voorzien in artikel 129 van de Verzekeringwet de dato 4 april 2014, wordt gesteld dat het Goed zich **niet** bevindt in een bij Koninklijk Besluit afgebakende risicozone voor overstroming.

c. De Verkoper verklaart dat het Goed **niet gelegen** is een beschermingszone rond grondwaterwinning en er bijgevolg geen beperkende maatregelen van toepassing zijn.

#### **Onroerend erfgoed**

De Verkoper verklaart dat **het Goed sub 1 en 3** naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De Verkoper verklaart dat **het Goed sub 2** naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken met uitzondering van de vaststelling in archeologische zone 'Stadskern van Antwerpen' en uneso werelderfgoed bufferzone 'Museum Platin-Moretus: buffer'.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### **Bosdecreet**

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet niet van toepassing is op het verkochte goed.

### **Klim**

De instrumenterende notaris verklaart een opzoeking te hebben gedaan op de KLIM-website. Uit deze opzoeking blijkt dat er geen KLIM-beheerders betrokken zijn.

### **Rookmelders**

De ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders vanaf 1 januari 2020, vervat in het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode), thans sedert 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen.

### **Artikel 17. Overdracht van risico's - Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

De koper moet het nodige doen om het goed zelf te verzekeren.

### **Artikel 18. Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

De tellers moeten nog opengesteld worden voor het goed sub 2 waarvoor de koper de eventuele kost zal dragen.

### **Artikel 17. Belastingen**

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

### **C. AFWIJKINGEN VAN DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

De verzoeker heeft volgende aanvullingen of afwijkingen van de algemene verkoopsvoorwaarden bedongen:

#### **Artikel 6 en 7: biedingen**

Er zullen enkel gematerialiseerde biedingen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) worden gedaan

#### **Artikel 15: instelpremie**

Er wordt geen instelpremie toegekend

#### **Artikel 16: opschortende voorwaarde verkrijgen financiering**

Er wordt niet voorzien in een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

#### **Artikel 19: medeveiler**

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen heeft niet dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij zal zich kunnen beroepen op schuldvergelijking en dient bijgevolg niet de volledige koopprijs te betalen.

### **D. 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, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

#### **Wijze van verkopen**

##### **Artikel 3.**

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

##### **Artikel 4.**

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

##### **Artikel 5.**

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

#### **Artikel 6.**

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

#### **Artikel 7.**

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

#### **Artikel 8.**

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

#### **Artikel 9.**

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

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

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

### **Biedsystemen**

#### **Artikel 10.**

##### **Algemeen**

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

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

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

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

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

##### Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

##### Artikel 12.

Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen

voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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

#### Artikel 13.

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

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

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

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

#### Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

##### Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent



(1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

***Artikel 16.***

De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

***Wettelijke indeplaatsstelling***

***Artikel 17.***

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom,

interessen, 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.

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

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

#### **Artikel 25.**

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

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

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

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

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

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

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

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€

375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest 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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn

hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

#### ***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. 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.



- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

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

##### **Artikel 29.**

Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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.

#### **E. 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **F. Volmacht**

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

(...)

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte,

verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

**Bevestiging identiteit.**

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

**Recht op geschriften.**

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

Partijen verklaren tijdig kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

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