



Rep. 2026/0487

ESC/2251590

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT
BREDABAAN 197A TE 2170 MERKSEM

Op zes juli tweeduizend zesentwintig.

Ga ik, **Myriam-Alexandra VREVEN**, notaris met standplaats te Antwerpen, grondgebied van het zesde kanton, die het ambt uitoefent binnen de besloten vennootschap "**Notariaat Boeykens-Vreven**", met zetel te 2018 Antwerpen, Van Bréestraat 7 over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De naamloze vennootschap "**KBC Bank**", zetel gevestigd in 1080 Brussel (Sint-Jans-Molenbeek), Havenlaan 2, opgericht in Brussel, bij akte verleden op 17 maart 1998, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 april daarna onder het nummer 980402-183, BTW BE 0462.920.226, RPR Brussel.

Alhier vertegenwoordigd door mevrouw **KLAPS Margaretha Joanna**, medewerkster van ondergetekende notaris **Myriam-Alexandra Vreven**, woonstkeuze doende op diens kantoor ingevolge onderhandse volmacht ondertekend op 26 juni 2026.

Hierna "**de Beslaglegger**" genoemd.

De beslaglegger heeft een uitvoerbaar vonnis de dato 4 december 2025 bekomen van de AF1 kamer van de REA afdeling ANTWERPEN, afdeling familie- en jeugdrechtsbank en een verlenging van de aanstelling bij beschikking van **22 mei 2026**.

bekomen lastens:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gehuwd volgens het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een huwelijkscontract, tot op heden ongewijzigd.

Hierna samen "**de Beslagene**" genoemd.

HISTORIEK

1. Dit vonnis werd op **12 december 2025** betekend aan de beslagene en dit bij exploit van gerechtsdeurwaarder Jan Weyns met kantoor gevestigd te 2018 Antwerpen, Desguinlei 216. De beschikking tot verlenging van de aanstelling van ondergetekende notaris werd op **29 mei 2026** betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder De Troij met kantoor te 2018 Antwerpen, Desguinlei 216.

2. Voorafgaandelijk aan het uitvoerend onroerend beslag op onroerend goed werd aan de beslagene een **bevel** betekend bij exploit van **10 oktober 2025** bij exploit van gerechtsdeurwaarder Jan Weyns met kantoor gevestigd te 2018 Antwerpen, Desguinlei 216, waarbij de beslagene werd aangemaand over te gaan tot betaling van de vermelde bedragen binnen de erin vermelde

termijn, op straffe ertoe gedwongen te worden door alle rechtsmiddelen en in het bijzonder door uitvoerend beslag op het hierna beschreven onroerend goed. Het bevel werd niet overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid.

3. Het **uitvoerend beslag op het onroerend goed** werd aan de beslagene betekend op **31 oktober 2025** bij exploit van gerechtsdeurwaarder Jan Weyns met kantoor gevestigd te 2018 Antwerpen, Desguinlei 216 waarbij de beslagene werd aangemaand over te gaan tot betaling van de vermelde bedragen binnen de erin vermelde termijn, op straffe ertoe gedwongen te worden door alle rechtsmiddelen en in het bijzonder door uitvoerend beslag op het hierna beschreven onroerend goed.

Het uitvoerend beslag werd overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 4 november 2025 onder refertenummer 58-T-04/11/2025-23208.

4. Op **4 december 2025** werd notaris Myriam-Alexandra Vreven **aangesteld** om de verkoop te behartigen alsook tot de verrichtingen van de rangregeling.

Er werd een **verlenging van de aanstelling** bekomen bij beschikking van **22 mei 2026**. Deze verlenging werd betekend aan de Beslagene op **29 mei 2026** bij exploit van gerechtsdeurwaarder Jan Weyns met kantoor gevestigd te 2018 Antwerpen, Desguinlei 216.

Overwijzing van de prijs

Ondergetekende notaris zal alle vervolgende en ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers alsook ten behoeve van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven, de pandhoudende schuldeisers en de schuldeisers die een Pauliaanse vordering hebben laten kantmelden bij deurwaardersexploot minstens 8 dagen voor de zitting, plaats, dag en uur betekenen overeenkomstig artikel 1326 Gerechtelijk Wetboek.

NA DEZE UITEENZETTING ben ik, notaris, op verzoek van de naamloze vennootschap "KBC Bank", beslaglegger voornoemd, overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op 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.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;

B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

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

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Boeykens-Vreven

Myriam-Alexandra Vreven

Van Bréestraat 7

2018 Antwerpen

03/203.57.70

secretariaat@boeykens-vreven.be

Artikel 1. Beschrijving van het goed

STAD ANTWERPEN – veertigste afdeling – Merksem tweede afdeling:

m/

In een appartementsgebouw met zeven appartementen, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, **gestaan en gelegen Bredabaan 197**, volgens titel gekend wijk C nummer 549/T met een oppervlakte van tweehonderd zesendertig vierkante meter (236 m²) en met partitienummer 549TP0000 met eenzelfde oppervlakte.

Het appartement gemerkt C met partitienummer 549TP0003 omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- in de kelderverdieping: de kelder gemerkt "K C;
- op het gelijkvloers: een hall met trap;
- op de eerste verdieping: een hall met trap, living, keuken, bijkeuken, W.C., en terrasje;
- op de tweede verdieping: gang met trap, twee slaapkamers en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd vijfenzeventig/duizendsten (175/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Hierna beschreven "het Goed".

Eigendomsoorsprong

Het Goed hoort toe aan de [REDACTED], om het goed aangekocht te hebben van de heer SYMOENS Nick Marie-José Gustaaf en zijn echtgenote mevrouw DE WACHTER Els, ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Luc De Ferm met standplaats te Antwerpen-Merksem op 2 september 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 9 september daarna onder refertenummer 58-T-09/09/2011-17234.

Voormeld eigendom hoorde de echtgenoten SYMOENS-DE WACHTER toe om het aangekocht te hebben van juffrouw Els Suzanne Richard ARNAUTS, te Antwerpen-Merksem ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Luc De Ferm te Antwerpen-Merksem op 6 maart 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 3 april daarna onder refertenummer 58-T-03/04/2006-06767.

Mevrouw ARNAUTS Els Suzanne Richard heeft voorschreven goed aangekocht van de heer DE MUNCK Patrick Godfried en mevrouw SEGAERT Rita Roberta, ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Luc De Ferm met standplaats te Antwerpen-Merksem op 29 juni 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 22 juli daarna, deel 1945 nummer 11.

De heer DE MUNCK Patrick Godfried en mevrouw SEGAERT Rita Roberta hebben voorschreven goed aangekocht van de heer VAN DEN BOS Jean Claude en mevrouw SMET Krista Luc, ingevolge akte definitieve toewijs na beslag verleden voor notaris Jacqueline Helderweirt met standplaats te Antwerpen-Berchem op 14 januari 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 19 februari daarna onder refertenummer 58-72-00927-00016.

Publiciteit:

Ondergetekende notaris verklaart dat er voor het verkochte goed publiciteit zal worden gevoerd op:

www.zimmo.be; www.immoweb.be, www.notaris.be en www.biddit.be.

Hypothecaire toestand - overwijzing van de rechten van de schuldeisers op de prijs - notificaties

Het voormelde onroerend goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet-belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, én met overwijzing van de prijs ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, alsook de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Uit het hypothecair getuigschrift van 9 januari 2026 met refertenummer 583012202536319 en de bijhorende aanvullende hypothecaire staten blijkt dat volgende in- en overschrijvingen aangaande het voormelde onroerend goed bestaan:

Inschrijvingen

- een hypothecaire inschrijving **in eerste rang** genomen in het voordeel van de KBC Bank genomen op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 9 september 2011, onder refertenummer 58-I-09/09/2011-17235, ingevolge een kredietakte verleden voor notaris Luc De Ferm met standplaats te Antwerpen-Merksem op 2 september 2011, voor een bedrag in hoofdsom van honderd vijftigduizend euro (155.000,00 EUR) en een bedrag van twaalfduizend vijfhonderd euro (12.500,00 EUR) voor aanhorigheden lastens de beslagen partij;

Overschrijvingen (bevel en beslagen)

- een uitvoerend beslag in het voordeel van de KBC Bank, genomen op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 4 november 2025 onder refertenummer 58-T-04/11/2025-23208, ingevolge de betekening van het exploit van 31 oktober 2025, betekend door gerechtsdeurwaarder Jan Weyns met kantoor gevestigd te 2018 Antwerpen, Desguinlei 216 lastens de beslagen partij;

Pandregister

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

Artikel 2. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 185.000,00)**

Artikel 3. Minimumbod

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

Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 9 september 2026 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 17 september 2026 om 14.00 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 verkoopsvoorwaarden.

Artikel 5. 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 25 september 2026 om 12.00 uur**.

Artikel 6. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op dinsdag van 17 u tot 19 u en op donderdag van 17 u tot 19 u en dit vanaf 18 augustus 2026 tot en met 15 september 2026.

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

Het notariskantoor is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor incidenten tijdens de bezoeken van het pand.

Ondergetekende notaris brengt artikel 1224 §4 van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering: "[...] *In geval van afwezigheid of niet-samenwerking van de partijen of van de bewoner van de onroerende goederen waarvan de verkoop wordt bevolen, mag de notaris-vereffenaar zich, op kosten van de boedel, toegang verschaffen tot deze onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, teneinde de verkoopvoorwaarden te doen naleven of de bezichtiging door de belangstellenden mogelijk te maken.*"

Artikel 7. Eigendomsoverdracht - Genot – Gebruik

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

De verkoper verklaart dat het goed thans *in gebruik is bij de verkoper*. De koper krijgt het genot:

- nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald; én

- niet voor afloop van een termijn van *uiterlijk 2 maanden* te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijs definitief wordt, tijdens dewelke de verkoper het goed mag bewonen *zonder hiervoor een vergoeding verschuldigd te zijn*, doch onder last van het *verzekeren van zijn genot als gebruiker, het betalen van de kosten voor de nutsvoorzieningen, de gewone gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom en het onderhouden van het pand als een normaal en zorgvuldig persoon*.

Voor het geval de verkoper het Goed niet tijdig zou verlaten, verwijst ondergetekende notaris naar *artikel 18 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden*.

Vooraleer aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Artikel 8. 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.

De notaris wijst erop - voor zover hem bekend - het Goed met *geen enkel* conventioneel en/of wettelijk *voorkoop-* of *voorkeurrecht* bezwaard is, noch met enige aankoopoptie, vervreemdingsverbod en/of recht van wederinkoop.

Dit blijkt tevens uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Landmaatschappij op heden.

Artikel 9. 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 10. 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 11. Gemeenheden

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

Artikel 12. 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 erfdienstbaarheden behoudens deze die zijn vermeld in de basisakte.

Artikel 13. Vorderingen tot vrijwaring

De kopers treden eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien. De kopers treden in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van deze laatsten.

De verkoper heeft verklaard dat er voor voorschreven eigendom sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1782 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs van de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

Artikel 14. Mede-eigendom**Vereniging van mede-eigenaars**

De kopers worden ingevolge onderhavige aankoop van rechtswege lid van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 1038.143.686.

Statuten van het gebouw

Het gebouw waarvan het Goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de Statuutakte, omvattende een basisakte, een reglement van mede-eigendom en - voor zover aanwezig - een reglement van interne orde.

De Koper verklaart kennis te hebben van de statuutakte van het gebouw opgemaakt door notaris **Jacques Van Roosbroeck met standplaats te Merksem op 27 oktober 1987, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 12 november daarna, deel 9928 nummer 20.**

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

Deze documenten waren ter inzage van de geïnteresseerden op www.biddit.be.

Syndicus – Inlichtingen

De syndicus van het gebouw is Vastgoedbeheer **Syni Co met kantoor te 2100 Antwerpen-Deurne, Wouter Haecklaan 5 B.**

Deze syndicus werd aangeschreven conform artikel 3.94 §2 Burgerlijk Wetboek.

Inlichtingen

De instrumenterende notaris heeft de Partijen gewezen op de verplichting van de syndicus om bepaalde inlichtingen mee te delen die de Koper ertoe in staat moet stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom.

De syndicus heeft voormelde inlichtingen bezorgd bij schrijven de dato **3 juli 2026** waarin de syndicus letterlijk meedeelt onder meer hetgeen volgt: *"In bijlage vindt u de basisakte en het verslag van de opstartvergadering. De maandelijkse provisie voor dit appartement bedraagt 127,75 euro per maand. De eerste provisie-opvraging is op 1 juli uitgevoerd."*

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

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn 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 kapitaalinbreng.

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 kapitaalinbreng 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.

Reservekapitaal

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

Schuldvorderingen vereniging van mede-eigenaars

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

Voorrecht vereniging van mede-eigenaars - Eventuele achterstallen

De instrumenterende notaris wijst de Verkoper erop dat hij ertoe gehouden is om de Koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht zoals bedoeld in artikel 27 °7 van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

Eventuele achterstallen verkoper

De Koper kan niet aangesproken worden tot betaling van eventuele achterstallige kosten die verschuldigd zijn door de Verkoper. Onverminderd de rechten van de hypothecaire en de bevoorrechte schuldeisers is de instrumenterende notaris er wettelijk toe gehouden de door de Verkoper verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie van de prijs af te houden.

Verklaringen verkoper

Conform de wet zal de instrumenterende notaris binnen een termijn van dertig dagen de syndicus in kennis stellen van:

- de datum van de akte;

- de identificatie van de overgedragen kavel(s);
- de identiteit, het huidige, en in voorkomend geval, nieuwe adres van de Partijen;
- in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 3.87 §1 lid 2 van het B.W.

Artikel 15. 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 **23 december 2025** gezien dit uittreksel ter inzage was van de geïnteresseerden op www.biddit.be.

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

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

- een stedenbouwkundige vergunning van 22 oktober 1962 voor "het vergroten van bestaande werkplaats", met als referentie 11002_1962_7231 en met als gemeentelijk dossiernummer 19627231

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het stedenbouwkundige uittreksel als volgt is: **woongebieden + aanvullende voorschriften gp14: art 1**

3° dat het Goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **beveiligingsmaatregel** of **publieke herstelmaatregel** als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, dan wel 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 **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.

7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

Bodemtoestand

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed bij zijn weten **geen risico-inrichting** gevestigd is of was. 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 **31 december 2025** gezien dit attest ter inzage was van de geïnteresseerden op www.biddit.be.

Dit bodemattest bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

Te Mechelen, 30.12.2025".

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 gebruiksbepalingen 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.

6. Ondergetekende notaris verklaart dat er in de vastgoedinformatie wordt verwezen naar **3 milieuvergunningen**:

- een milieuvergunning van 10 augustus 1951 voor "autowerkplaats-ondergrondse opslag van 19.800 liter benzine-2 verdeelpompen", met als dossiernummer 22383;

- een milieuvergunning van 17 juli 1980 voor "dienststation-ondergrondse opslag van 15.000 liter benzine, herstelwerkplaats voor motorvoertuigen", met als dossiernummer 49189;

- een milieuvergunning van 21 januari 1949 voor "autoherstelwerkplaats-ondergrondse opslag van maximaal 5.000 liter benzine, herstelwerkplaats voor motorvoertuigen", met als dossiernummer 20301.

Evenwel staat er in de **vastgoedinformatie geen melding van een risico-activiteit**.

Vlaamse Codex Wonen

De notaris verklaart dat het goed bij zijn weten:

- **niet** getroffen werd door een maatregel van onteigening, ondergrondse inneming, urbanisatievereiste, opeising als voorzien in art 134 bis van de gemeentewet;

- **niet** opgenomen werd in een inventarislijst of ontwerpinventarislijst van: 1) leegstaande 2) verwaarloosde gebouwen en/of 3) onbewoonbare woningen

- **niet** onderworpen is aan belastingheffing op afgedankte bedrijfsruimten of verlaten en verwaarloosde gebouwen; Verkoper verklaart betreffende al het voormelde onder deze rubriek geen enkele kennisgeving te hebben ontvangen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op **30 april 2026** het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het Goed.

Maatregelenregister

De notaris consulteerde op **7 mei 2026** het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83 §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

De partijen verklaren op heden door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed op de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

Stookolietank

In de eigendomstitel van de verkoper staat ter zake hetgeen volgt: *"Dienaangaande verklaren de verkopers dat er zich in het verkochte goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank bevindt."*

Deze waren voorheen wel aanwezig, doch deze werden buiten gebruik gesteld en verwijderd. De kopers erkennen de nodige attesten ontvangen te hebben."

De verkoper legt evenwel een attest van buitendienststelling van opslagtanks voor afgeleverd door Thaann Engineering de dato 30 april 2008 waarin letterlijk staat hetgeen volgt:

"Hierbij verklaren wij dat voorgenoemde opslagtanks buiten dienst zijn gesteld door middel van een inert 2 componenten schuimsysteem volgens de op dit moment geldende wetgeving Vlarem II art. 6.5.5.5 voor particuliere tanks – Vlarem II art. 5.17.2.12, §3 voor professionele installaties."

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit attest aangezien dit attest ter inzage was van de geïnteresseerden op www.biddit.be.

Postinterventiedossier

Ondergetekende notaris verklaart dat er uit de eigendomstitel blijkt dat er **geen** postinterventiedossier aanwezig is voor huidige openbare verkoop.

Elektrische installatie

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1 oktober 1981 (of die na die datum werd verzwared) en voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het **voorwerp** heeft uitgemaakt van een **volledige gelijkvormigheidscontrole** in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van **4 februari 2026** werd door de VZW Aceton vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

Het document was ter inzage van de geïnteresseerden op www.biddit.be.

Ondergetekende notaris wijst de Koper erop dat de inbreuken die opgemerkt werden tijdens de laatste keuring, zonder vertraging moeten worden hersteld en dat alle maatregelen moeten getroffen worden zodat de installatie geen gevaar vormt voor personen of goederen. Uiterlijk **binnen de 12 maanden** na de inspectiedatum moet door hetzelfde controleorganisme vastgesteld worden dat de overtredingen verdwenen zijn. De notaris wijst de Koper op de sancties voorzien in het AREI alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI. De aandacht van de Koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar van het Goed het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden en dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste volledige keuring opnieuw gekeurd moet worden.

De kosten van de herkeuring zijn ten laste van de koper.

Energieprestatiecertificaat

Er werd voor het bij het verkochte goed een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Mohamed Saidi op **11 februari 2026**, met als unieke code 20260211-0003791466-RES-1.

De energiescore bedraagt 556 kWh/m² jaar en **energielabel F**.

Het document was ter inzage van de geïnteresseerden op www.biddit.be.

Energieprestatiecertificaat gemene delen

Er werd voor het verkochte goed **geen** energieprestatiecertificaat gemene delen opgemaakt.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

De Verkoper verklaart dat het Goed in het kader van de energieregelgeving moet worden beschouwd als **residentieel gebouw**.

Het Goed is een residentiële bouweenheid.

De Koper wordt erop gewezen dat:

- het Goed binnen **zes 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 of een energiedeskundige.

Asbestinventarisatetest

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

De Verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260219-000012.000

Het document was ter inzage van de geïnteresseerden op www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

0 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen

Waterparagraaf

a. De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de door hem verrichte opzoeken op 23 december 2025 dat het Goed:

- **niet gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- gekend is met **perceelscore B** (kleine kans op overstroming onder klimaatverandering);
- gekend is met **gebouwscore B** (kleine kans op overstroming onder klimaatverandering);
- **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 en bevestigt dat hij met betrekking tot voormeld goed, voorwerp dezer, geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het raam van de inventarissen vermeld in het Onroenderfgoeddecreet en Onroenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris

bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken en dat hij hierover nooit enige betekening of kennisgeving heeft ontvangen.

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.

Artikel 16. 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.

Artikel 17. 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.

Artikel 18. 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.

Artikel 19. Sanctionering

Gedwongen tenuitvoerlegging

De verzoeker behoudt zich het recht voor de in gebreke gebleven kopers te vervolgen in uitvoering van al hun verplichtingen en in dit laatste geval zal hij het recht hebben zonder nadeel aan zijn andere rechten, bewarend beslag te leggen op alle roerende en onroerende goederen van de ingebreke gebleven kopers en voor of samen met de verkoop van het toegewezen onroerend goed, de uitwinning te vervolgen van de andere onroerende goederen van de ingebreke gebleven 14 kopers, zonder te moeten bewijzen dat de waarde van het toegewezen goed ontoereikend is. De partijen verklaren door deze overeenkomst te willen afwijken van de bepalingen van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek. In ieder geval zullen de in gebreke gebleven kopers en al die met hen gehouden zijn alle onkosten,

gerechtskosten, intresten en schadevergoedingen moeten dragen die uit voorgaande bepalingen spruiten.

Ingebreke gebleven kopers

Indien de kopers in gebreke blijven om tijdig de kosten van de openbare verkoop te betalen en er niet onmiddellijk door de verzoeker/eigenaars wordt geopteerd voor de procedure van rouwkoop, zullen de verzoeker/eigenaars op eerste verzoek zelf deze kosten, inclusief de registratierechten en BTW, dienen te voldoen aan ondergetekende notaris, onverminderd hun recht om deze kosten te recupereren van de ingebreke gebleven kopers.

Verwijlntresten

In afwijking van artikel 27 van de algemene verkoopsvoorwaarden, worden de verwijlntresten vastgesteld op tien ten honderd per jaar, pro rata berekend.

Artikel 20. Uitsluiting

Artikel 16 van de navermelde algemene voorwaarden is *niet* van toepassing op onderhavige verkoop.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Toetreding

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

MW

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18.

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20.

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze

bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22.

Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen

afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een **verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %)**. Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van

gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandoverklaring, 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

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.

WaarschuwingArtikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

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

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebber:

- alle medewerkers van notaris Myriam-Alexandra Vreven, kantoorhoudende te 2018 Antwerpen, Van Bréestraat 7 of haar opvolger.

- mevrouw Margaretha Johanna Klaps, medewerkster van ondergetekende notaris die woonstkeuze doet op diens adres,

Hierna "de lasthebber" genoemd.

M

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt mevrouw Klaps Margaretha, voornoemd, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 erfdienstbaarheden 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 rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek 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 (oud) 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 dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

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 (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50).

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen, op hogervermelde datum, en na lezing, heb ik, notaris, dit ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
DE NOTARIS

