

## Verkoopsvoorwaarden

Op twaalf december tweeduizend vierentwintig ga ik, **Patrick Vandeputte**, notaris met standplaats te Antwerpen (9<sup>de</sup> kanton)-Borgerhout, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, **op verzoek en in aanwezigheid van:**

### **IDENTITEIT VAN DE VERZOEKER/EIGENAAR/VERKOPER**

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

### **A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

#### **Contactgegevens van het notariskantoor:**

Notariskantoor Patrick Vandeputte

Lammekensstraat 79

2140 Antwerpen-Borgerhout

Tel: 03/235.44.45

[info@notaris-vandeputte.be](mailto:info@notaris-vandeputte.be)

#### **Beschrijving van het goed**

#### **Stad ANTWERPEN – vijfentwintigste afdeling District Borgerhout 2**

In een appartementsgebouw, gelegen aan de Generaal Eisenhowerlei 12, gekend volgens titel sectie A, nummer 1068/T/2, met een oppervlakte van vijfhonderdtweëndertig vierkante meter (532 m<sup>2</sup>), thans kadastraal gekend sectie A, nummer 1068T2P0000, met een zelfde oppervlakte:

**Het appartement gelegen links op de tweede verdieping, volgens basisakte omvattende:**

#### **a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:**

Living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer, alsmede in de kelderverdieping de kelder met nummer zes (6).

#### **b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

Honderddrieëntwintig / duizendsten (123/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Perceelidentificatienummer: 1068T2P0010.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt vijfhonderdvijfenzeventig euro (€ 575,00).

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

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

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

#### **Oorsprong van eigendom**

(...)

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **HONDERDZESTIGDUIZEND EURO (€ 160.000,00)**.

#### **Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 6 januari 2025 om 14u00.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 14 januari 2025 om 14.00 uur,** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de

zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De biedingen zijn bindend en kunnen **niet** gedaan worden **onder opschortende voorwaarde van financiering.**

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 21 januari 2025 om 14 uur.

#### **Bezoeken**

***Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 14u tot 16u en elke zaterdag van 10u tot 12 u, en dit vanaf woensdag 18 december 2024 tot en met zaterdag 11 januari 2025.***

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

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

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 pacht prijs 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 pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Bijzondere gebieden - Leegstand**

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 verkoper verklaart verder dat er geen contractueel voorkeur- of voorkooprecht noch recht van wederinkoop werd toegekend.

De verkoper verklaart verder dat er geen wettelijk of decretaal voorkeur- of voorkooprecht noch recht van wederinkoop van toepassing is, behoudens het Recht van Voorkoop Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied, ten voordele van 1/ Woonhaven Antwerpen (prioriteit 1), 2/ Vlaams Woningfonds (prioriteit 2) en 3/ Stad Antwerpen (prioriteit 3).

Gezien het te verkopen goed, een woning is die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan, dient voormeld voorkooprecht, ingevolge toepassing van artikel 5.76, §3, 1° van de Vlaamse Codex Wonen, niet aan de begunstigen te worden aangeboden.

De verkoper verklaart dat het goed geen deel uitmaakt van een ruilverkavelingsgebied, zone voor natuurbehoud, zone voor havenbedrijven, scheepvaart of waterwegen, of andere decreten

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** opgenomen is in de **inventarislijst van leegstaande/verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten.**

#### **Staat van het goed – Gebreken**

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

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

De rechten en aanspraken - met inbegrip van alle waarborgen van de verkoper tegenover (onder-)aannemers, architect en/of promotor - worden aan de koper overgedragen.

De verkoper verklaart hiertoe dat de verplichte overhandiging van het verzekeringsattest 10-jarige aansprakelijkheid NIET van toepassing is op deze overdracht omdat geen gewaarborgde werken aan het goed uitgevoerd werden.

Daartoe verklaart de verkoper dat er sedert 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (stedenbouwkundige vergunning) afgeleverd werd tot oprichting van een gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en (onder-)aannemers vallen.

#### **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.

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere 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, behoudens deze vermeld in de nagemelde basisakte, verleden voor notaris Paul Smits te Antwerpen (Borgerhout) op 29 juli 1992 en de wijzigende basisakten verleden voor notaris Jacques De Ridder te Antwerpen-Borgerhout (vervangende zijn ambtsgenoot notaris Paul Smits te Antwerpen – Borgerhout) op 7 januari 1993, de wijzigende basisakte verleden voor ondergetekende notaris Patrick Vandeputte op 1 december 2008 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Stephane Van Roosbroeck op 27 maart 2015.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed

nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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 die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

#### **Mede-eigendom**

##### **A. Basisakte – Statuten van het gebouw**

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Paul Smits te Borgerhout-Antwerpen op 29 juli 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 2 september daarna, deel 11.559 nummer 5, gevolgd door een eerste wijzigende basisakte, verleden voor notaris Jacques De Ridder te Antwerpen – Borgerhout, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Paul Smits te Antwerpen – Borgerhout, op 7 januari 1993, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op 26 januari daarna, deel 11.688 nummer 6, gevolgd door een tweede wijzigende basisakte, verleden voor ondergetekende notaris Patrick Vandeputte op 1 december 2008, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op 18 december daarna, formaliteit 58-T-18/12/2008-24688 en tot slot een derde wijzigende basisakte, verleden voor notaris Stephane Van Roosbroeck te Boechout op 27 maart 2015, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op 7 april daarna, formaliteit 58-T-07/04/2015-06295.

Voormelde akten maken één geheel uit met de verkoopakte om samen als authentieke akte te gelden.

Voormelde statuten van het gebouw worden ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

##### ➤ De kandidaat-kopers worden ingelicht:

- dat hij in alle rechten en plichten van voormelde akten in de plaats gesteld wordt.

- dat hij door het enkele feit eigenaar te zijn van een kavel in voormeld gebouw, van rechtswege deel zal uitmaken van de Vereniging van Mede-eigenaars.

##### ➤ De koper is gehouden:

- alle bepalingen en alle eventuele wijzigingen van de statuten na te leven;

- zich te houden aan alle geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

##### **B. Verdeling gemeenschappelijke kosten - Reservefonds – Syndicus van het gebouw**

###### **a) Syndicus**

De verzoeker heeft verklaard dat voor het gebouw, waarvan het eigendom deel van uitmaakt, syndicus is: **de BV “Immo Primo” te Antwerpen.**

###### **b) Informatieverplichting**

Ondergetekende notaris-minuuthouder heeft bij schrijven van 21 november 2024 de documenten en inlichtingen, vermeld in artikel 3.94, §1-3 van het Burgerlijk Wetboek, die de kandidaat-kopers in staat stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom (werkkapitaal, reservekapitaal, notulen algemene vergadering over 3 jaar, periodieke afrekeningen over 2 jaar, recentste balans) aangevraagd.

Deze inlichtingen werden door de syndicus afgeleverd op 22 november 2024.

###### **c) Gemeenschappelijke lasten:**

De uiteindelijke koper zal bijdragen in de gewone gemeenschappelijke lasten en kosten betreffende het goed **vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing**, voor de op dat ogenblik lopende periode pro rata temporis.

Wat het **werkkapitaal** betreft, zal de vereniging van mede-eigenaars rechtstreeks afrekenen met de huidige eigenaar. De afrekening zal door de syndicus worden opgesteld.

Het **reservekapitaal**, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft eigendom van de vereniging

van mede-eigenaars. Het aandeel van het goed in het reservekapitaal zal door de koper niet vergoed worden aan de huidige eigenaar.

Wat de **buitengewone gemeenschappelijke lasten en kosten** betreft, zullen de opvragingen die vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing gedaan worden door de syndicus ten laste zijn van de koper. Alle opvragingen die vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing zijn gedaan door de syndicus blijven ten laste van de huidige eigenaar en zullen door hem betaald en gedragen worden.

Aldus zullen onder meer volgende bedragen ten laste zijn van de koper:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht.

Heeft de syndicus wel al om betaling verzocht voor de vermelde bedragen vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, dan vallen deze ten laste van de huidige eigenaar.

#### **Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars**

De uittredende mede-eigenaar vrijwaart de intredende mede-eigenaar 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.

Omdat het goed vrij van enige (hypothecaire) schulden overgedragen moet worden, is de instrumenterende notaris wettelijk verplicht de, door de syndicus, gemelde achterstallen van de uittredende mede-eigenaar aan de Vereniging van Mede-eigenaars te betalen.

#### **Administratieve bepalingen**

### **STEDENBOUW - VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

#### **1. Algemene bepaling**

De koper moet, wat de uitvoering van werken of aanleg van beplantingen betreft, zich houden aan de geldende reglementering en wetgeving zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de verkopers.

De instrumenterende notaris wijst partijen op de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) en in het bijzonder op :

– **artikel 4.2.1 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

– **artikel 4.2.2 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat die ;

o **enerzijds** meldingsplichtig zijn en/of

o **anderzijds** waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

#### **Verklaring notaris**

**De instrumenterende notaris verklaart dat geen vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte goed mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen en dat ook geen stedenbouwkundig attest of vergunning is afgeleverd dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning kan worden bekomen.**

## **2. Ruimtelijke ordening :**

Uit een stedenbouwkundig uittreksel – niet ouder dan één jaar en afgeleverd door de stad/gemeente op 11 januari 2024 – blijkt hetgeen hieronder.

Op basis van de hem verstrekte inlichtingen meldt de instrumenterende notaris :

### a) Stedenbouwkundige vergunning

– dat er stedenbouwkundige vergunning(-en) of omgevingsvergunning(-en) voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- o Stedenbouwkundige vergunning met gemeentelijk dossiernummer 20133848, “kappen van een boom”, vergund op 13 september 2013;
- o Stedenbouwkundige vergunning met gemeentelijk dossiernummer 20093993, “verbouwen van een kapsalon tot appartement”, vergund op 16 oktober 2009.

De instrumenterende notaris wijst de koper er uitdrukkelijk op:

• **Dat constructies opgericht voor 29 maart 1962, of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn;**

• **Dat de melding dat er vergunning(-)en afgeleverd werden, geen zekerheid geven dat:**

- o het verkochte goed ook volledig overeenkomstig deze vergunningen opgericht werden;
- o de afgeleverde vergunningen daadwerkelijk rechtsgeldig zijn én niet vervallen zijn;
- o dat het verkochte goed integraal vergund is.

b) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: **woongebieden** (Gewestplan Antwerpen (14) dd. 3 oktober 1979); **aanvullende voorschriften gp 14: art 1** (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. 7 juli 2000) en **afbakingslijn grootstedelijk gebied Antwerpen** (GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, dd. 19 juni 2009).

c) Het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en evenmin een procedure voor het opleggen van dergelijke procedure hangende is.

d) Dat er op het voormelde onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. V.C.R.O. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 op complexe projecten.

e) Dat er voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

f) Dat het goed gelegen is in een zoneringsplan met bestemming “centraal gebied”.

g) Dat dit eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of een projectbesluit.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige inbreuk noch van enige dagvaarding wegens overtreding op de geldende reglementering, door hemzelf of anderen gepleegd en dat bij zijn weten voor de huidige bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen verkregen werden.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** opgenomen is in de inventarislijst van leegstaande/verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten.

### **Register van Herstelvorderingen**

De instrumenterende notaris bevestigt het register van herstellvorderingen geconsulteerd te hebben ([www.wonenvlaanderen.be/registerherstellvordering](http://www.wonenvlaanderen.be/registerherstellvordering)).

Dit register verzamelt enkel de herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (en dus niet op het vlak van de ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed) en wordt 2 maal per maand geactualiseerd.

Het register bevat geen informatie.

### **BODEMDECREET**

1. Volgens de bekomen inlichtingen blijkt dat de grond voorwerp van onderhavige akte geen risicogrand is.

In voormelde inlichtingen vastgoed van de stad Antwerpen wordt dienaangaande bevestigd dat voor het eigendom geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen zijn aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO.

2. Betreffende het goed werd een bodemattest afgeleverd door OVAM op 11 januari 2024, waarvan de inhoud luidt als volgt:

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

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **1.0 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 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 gebruiksbepalingen 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. OPMERKINGEN**

1. Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).

3. 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.

De uiteindelijke koper zal een kopie van het bodemattest ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van de afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld bodemattest op het kantoor van ondergetekende notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

3. Ondergetekende notaris bevestigt, op basis van hogervermelde inlichtingen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams Bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.

De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder verhaal tegen de beslagene, verkopende notaris of beslaglegger.

#### **Stookolietank**

Uit de voorhanden zijnde informatie blijkt niet dat er op het goed, te weten in de privatieve delen, zich een stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds, noch dat er in het verleden één aanwezig was die werd verwijderd. Uit de voorhanden zijnde informatie blijkt niet dat er een stookolietank is in de gemeenschappelijke delen die uitsluitend bestemd is of was voor hoger vermelde privatieve delen.

#### **VLAAMSE WOONCODE**

Uit de voorhanden zijnde informatie blijkt dat :

- het goed niet valt onder het recht van wederinkoop noch het sociaal beheersrecht van de Vlaamse Wooncode.

- Het goed niet valt onder het voorkeepsrecht van de Vlaamse Wooncode, behoudens hetgeen hiervoor reeds werd vermeld.

#### **Postinterventiedossier**

De verkopende partij verklaart dat aan het gebouw geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen vallen, waardoor voor het gebouw een postinterventiedossier werd opgemaakt.

### **Elektrische installatie**

Bij proces-verbaal van 8 oktober 2024 heeft de vzw "ATECON" vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en de koper verklaart dit attest ontvangen te hebben. De koper werd ingelicht dat hij binnen de **12 maanden na keuringsdatum** de nodige aanpassingswerken en herkeuring op eigen kosten dient uit te voeren. Na herkeuring is dit attest 25 jaar geldig.

### **Energieprestatiecertificaat**

Het EPC is een overzichtelijk document dat de energetische toestand van het gebouw in kaart brengt.

De koper erkent het geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door de heer Dierickx Nathan op 21 oktober 2024 met unieke code 20241021-0003404427-RES-1 en met een berekend energieverbruik van 226 kWh/m<sup>2</sup>jaar (label C) ontvangen te hebben.

Een EPC gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw met minstens twee gebouweenheden vanaf 2022. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Mede-eigenaars (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar). De koper erkent het EPC gemene delen te hebben ontvangen opgesteld door de heer Melkenbeeck Jonah op 20 maart 2023 met certificaatnummer 20230320-0002843071-GD-1.

### **Renovatieplicht**

*Algemene renovatie-verplichting voor residentiële gebouwen.*

Alle woningen en appartementen met een label E of F, moeten binnen **5 jaar na aankoop gerenoveerd worden naar een label D**, hetgeen aangetoond moet worden door een nieuw EPC na renovatie. Dit EPC wordt opgesteld door een **energieskundige type A**. Bij het niet tijdig behalen van een label D is een boete verschuldigd van 500 tot 200.000 euro en wordt een nieuwe termijn opgelegd om de score te halen.

Volgende premies staan ter beschikking:

- **Mijn verbouwpremie**
- **Mijn verbouwlening:** renteloze lening tot max 60.000 euro afhankelijk van de behaalde score
- **Premie voor zonnepanelen:** enkel na plaatsing digitale meter en aan te vragen via Fluvius
- **Huur en isolatiepremie**
- **EPC-labelpremie:** via Fluvius
- **Renovatiekrediet/ Rentesubsidie:** Sinds 1 januari 2023 werd het renteloos renovatiekrediet hervormd naar een rentesubsidie (een korting ten opzichte van de marktrentevoet). Hoe energiezuiniger de woning gerenoveerd wordt, hoe groter de rentesubsidie is. Soms is zelfs een negatieve rente mogelijk. De datum van aanvraag van het krediet (niet de datum van de notariële akte), bepaalt of u onder de voorwaarden van 2023 valt. (einde 31.12.2024)
- **Collectieve renovatieprojecten:** aan te vragen via Fluvius

### **Asbest-attest - Asbestinventarisatie**

Bij de **verkoop van woningen en gebouwen ouder dan bouwjaar 2001** is een asbestinventarisatetest, verplicht. **Tegen 2032 moet iedere gebouweigenaar over een asbestinventarisatetest beschikken.** Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestinventarisatetest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Een asbestinventarisatetest wordt afgeleverd door Ovam en is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw opgemaakt door een asbestdeskundige. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Dit asbestinventarisatetest moet aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de overeenkomst.

Bij **niet-naleving** van deze bepalingen heeft de koper het recht de **nietigheid** van de overeenkomst te vorderen.



De koper is **gebonden door de overeenkomst** onafgezien van de inhoud van het hem bezorgde asbestinventarisatetest.

Informatie: [www.ovam.be](http://www.ovam.be) en [www.vlaanderen.be/asbest](http://www.vlaanderen.be/asbest)

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies opgericht vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

**De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20241011-000193.000, opgemaakt op 11 oktober 2024. De inhoud van dit attest werd door de verkoper aan de koper medegedeeld en de koper verklaart een kopie van dit attest ontvangen te hebben. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan de mogelijke nietigheid ingevolge (mogelijke) eerdere afwezigheid van het attest.**

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig (maar niet asbestvrij):

1 Asbestmateriaal:

- 0 Asbestmaterialen: dringend te verwijderen;
- 0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen;
- 0 Asbestmaterialen: verwijderen;
- 0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen;
- 1 Asbestmateriaal: zorgvuldig beheren.

0 Beperkingen;

0 Uitsluitingen.

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

- Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
- Er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- Er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- De toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezig asbest, behalve hetgeen eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

#### **Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat er geen publiciteitspanelen op het verkochte goed geplaatst werden.

#### **Zonnepanelen – Groenestroomcertificaten**

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen in of op het verkochte goed aanwezig zijn.

#### **KLIM (Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt)**

Bij nazicht op de KLIM-website blijkt dat het eigendom niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

#### **Waterparagraaf:**

De verkoper verklaart dat het goed:

- o Niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,
- o Noch in een overstromingsgevoelig gebied, zoals afgebakend door de Vlaamse Regering,
- o Noch gelegen in een signaalgebied.
- o Noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

- **De grond heeft P(erceel)-score:**

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

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

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Partijen kunnen voor verdere informatie volgende site raadplegen:

<https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

Zo één van voormelde van toepassing zou zijn dient de koper hiervan zijn verzekeringsmaatschappij in te lichten.

#### **Onroerend erfgoed**

#### a) Inventarissen

In toepassing van artikel 4.1.11 van het Onroerendergoeddecreet verklaart ondergetekende notaris dat na consultatie van de kaart op de website [www.geo.onroerendergoed.be](http://www.geo.onroerendergoed.be) blijkt dat het goed niet is opgenomen in:

- de landschapsatlas
- de inventaris archeologische zones
- de inventaris bouwkundig erfgoed
- de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- de inventaris van historische tuinen en parken

#### b) Beschermingen en erfgoedlandschappen

In toepassing van artikel 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet verklaart ondergetekende notaris dat na consultatie van de kaart op de website [www.geo.onroerendergoed.be](http://www.geo.onroerendergoed.be) blijkt dat het goed niet is beschermd.

#### **Onteigening – Rooilijn**

Mocht het verkochte goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, stedenbouwkundige beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich ernaar gedragen. Hij heeft geen verhaal, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

#### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

##### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

##### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

##### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de 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.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

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

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

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem 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 borggen 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 of heeft betaald. De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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 vijftientachtig 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 vijfennegentig 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 vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend 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 weerhoudenieder 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.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### ***Waarschuwing***

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

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

#### ***C. De definities***

- De verkoopvoorwaarden: 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](http://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.

#### **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-Borgerhout, 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 tussenkommende partij en mij, notaris, getekend.