

**VERKOOPSVORWAARDEN - ONLINE VERKOOP.**

D.24-00-7098/001

Het jaar tweeduizend vijftwintig.

Stellen wij, Meester **Xavier DESMET**, notaris te Antwerpen, als volgt het **KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN** vast, op voet waarvan wij zullen overgaan tot de **ONLINE VERKOOP op BIDDIT.BE** van het hierna beschreven onroerend goed.

**Ten verzoeken van:**

\*

Hierna genoemd “de verzoekers” of “de verkopers”.

**I. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN.**  
**BESCHRIJVING VAN HET TEKOOPGESTELDE GOED.**  
**Stad Antwerpen – 21ste afdeling – Berchem – 1<sup>ste</sup> afdeling.**

Een (te renoveren) huis, op en met grond, gelegen **WALEMSTRAAT 10**, ten kadaster bekend, sectie B, volgens titel nummer 40/G/21 en thans nummer 40/G/21 P0000, steeds voor een oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter (62 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: vierhonderd éénentwintig euro (€ 421,00).

Hierna genoemd “het goed”.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

\*

De kopers zullen genoeg moeten nemen met de hierboven vermelde oorsprong van eigendom en geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

**PRAKTISCHE INFORMATIE.**

Contactgegevens van het notariskantoor.

Adres: Louizastraat 39 bus 1. 2000 Antwerpen.

Email-adres: [xavier.desmet@notaris.be](mailto:xavier.desmet@notaris.be).

Telefoonnummer: 03/231.87.66.

Instelprijs.

De instelprijs van het goed bedraagt **honderd veertig duizend euro (€ 140.000,00)**.

Minimumbod.

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro of meer 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: **dinsdag 25 maart 2025 om twaalf uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen: **woensdag 2 april 2025 om twaalf uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkopers en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het notariskantoor op **vrijdag 4 april 2025 om veertien uur.**

Bezoeken.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezichtigd worden, **zonder afspraak, elke woensdag van zestien (16u) tot achttien uur (18u) en elke zaterdag van tien (10u) tot twaalf uur (12u), en dit vanaf zaterdag 1 maart 2025 tot en met woensdag 2 april 2025.**

De bezoeken door de kandidaat-kopers hebben plaats **op eigen risico.**

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

Documenten ter informatie van de kopers.

De liefhebbers kunnen volgende documenten raadplegen in het dossier op de website van bidde:

- het stedenbouwkundig uittreksel;
- het bodemattest;
- het kadasterplan;
- het energieprestatiecertificaat;
- het keuringsverslag van de elektrische installatie;
- het asbest-inventarisattest.

Deze documenten zullen aan de kopers van het goed overhandigd worden.

**VOORWAARDEN.**

Hypothecaire situatie.

Het goed wordt verkocht onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, beslagen, voorrechten en rechten van hypotheek, pand of eigendomsvoorbehoud hoegenaamd.

Gebruikssituatie.

De verkopers verklaren dat ze het goed zelf bewonen en dat het voor het overige vrij is van om het even welk gebruik, huur, pacht, exploitatie, reclamepanelen en/of ontginning.

Eigendoms- en risico-overdracht.

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Op dat ogenblik gaan ook de risico's over.

Ingenottreding.

De kopers zullen het genot hebben van het goed door de werkelijke inbezitneming **vanaf 1 juli 2025**, mits betaling van de koopprijs en de kosten van de openbare verkoop.

Belastingen.

De kopers zullen alle belastingen geheven of te heffen op het goed in voordeel van de Staat, het Gewest, de Gemeenschap, de Provincie, de Stad en/of andere overheden, dragen en betalen, vanaf hun ingenottreding.

Abonnementen water, gas, elektriciteit.

De kopers zullen, vanaf hun ingenottreding, de abonnementen inzake water, gas,

elektriciteit en diensten van dezelfde aard op hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moeten vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

#### Staat van het goed.

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.

#### Zichtbare en verborgen gebreken.

Het wordt verkocht 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.

#### Overblijvende voorwerpen en rommel.

De kopers dienen zelf het nodige te doen voor het verwijderen van alle voorwerpen, meubilair of rommel, die zich nog op of in het verkochte goed zouden bevinden, zonder enig verhaal tegen de verkopers of de instrumenterende notaris.

#### Oppervlakte.

De hiervoor opgegeven oppervlakte wordt niet gewaarborgd, het verschil in meer of min dat er zou kunnen bestaan, al overtrof het zelfs één/twintigste, zal in het voor- of nadeel van de kopers blijven, zonder vergoeding, noch schadeloosstelling, noch mogelijkheid om de ontbinding van de verkoop te vorderen door één van beide partijen.

#### Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, bekende, onbekende, en/of geheime erfdienstbaarheden, rechten, verplichtingen en gemeenschappen waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

De kopers zijn vrij de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten of zich ervan te bevrijden, doch dit alles op hun kosten en risico, zonder tussenkomst van de verkopers, noch verhaal tegen hen.

Dit beding is geen stijlclausule maar een uitdrukkelijke voorwaarde van de verkoop. De verkopers verklaren dat er bij hun weten geen erfdienstbaarheden of verplichtingen aangaande het goed bestaan en dat zij zelf er geen hebben toegestaan.

#### Verzekeringen.

Vanaf de toewijs dienen de kopers het nodige te doen voor het afsluiten van een verzekeringspolis, tegen alle risico's waarvoor ze een dekking wensen.

#### Stedenbouw - Vergunningen.

A. Indien de kopers de bestemming van het goed wensen te wijzigen of op het goed wensen te bouwen, zullen zij zich rechtstreeks moeten verstaan met de bevoegde overheid en de dienst voor stedenbouw, voor al wat betreft de te bekomen vergunning en/of bouwtoelating, de wijze van bouwen, de afsluitingen, de te volgen rooilijnen, de achteruitbouw-stroken en andere aangelegenheden die onder hun bevoegdheid vallen, dit alles zonder tussenkomst van de verkopers, noch verhaal tegen hen.

**B. De verkopers verklaren dat, bij hun weten:**

-de thans bestaande gebouwen, niet werden opgericht zonder vergunning en/of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften;

-het goed niet onderworpen is aan een planbatenheffing.

**C. Bij brief en stedenbouwkundig uittreksel de dato 13 november 2024** deelde de Stad Antwerpen onder meer het volgende mee:

**“Gewestplan:**

*-Koninklijk Besluit houdende vaststelling van het Gewestplan Antwerpen.*

*Bestemming: Woongebieden. Besluit tot goedkeuring: 03/10/1979.*

*-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. Besluit tot goedkeuring: 07/07/2000.*

**Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:**

*-“GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen”. Datum goedkeuring: 19/06/2009.*

**Gewestelijke verordening:**

*-inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. Besluit tot goedkeuring. Datum: 08/07/2005.*

*-inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Datum goedkeuring: 05/07/2013.*

*-inzake hemelwater. Besluit tot goedkeuring. Datum: 10/02/2023.*

*-inzake breedband. Besluit tot goedkeuring. Datum: 09/06/2017.*

*-inzake toegankelijkheid. Besluit tot goedkeuring. Datum: 05/06/2009.*

*-voor publiciteitsinrichtingen. Besluit tot goedkeuring. Datum: 12/05/2023.*

*-inzake wegen voor voetgangersverkeer. Besluit tot goedkeuring: 29/04/1997.*

**Gemeentelijke verordening:**

*-Stedenbouwkundige lasten. Status: Definitieve vaststelling. Datum: 29/04/2024.*

*-Bouwcode - herziening: Besluit tot goedkeuring: 25/03/2024.*

**Soort weg waarlangs het perceel gelegen is.**

*Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan. Lokale weg type 3. Walemstraat.*

*Toegankelijkheid: Openbare weg. Beherende instantie: Lokaal bestuur.*

**Stedenbouwkundige Vergunning:**

*-Beschrijving: plaatsen van lichtkleurige plaketten. Gemeentelijk dossiernummer: 198319141. Beslissing eerste aanleg: vergund. Datum beslissing: 18/04/1983. Vergunning verlenende overheid: College van burgemeester en schepenen.”*

**D. De stedenbouwkundige situatie van het goed is de volgende:**

1. uitgereikte omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige inlichtingen: voormelde.

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming: woongebied.

3. rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen betreffende het goed of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen: geen.

4. recht van voorkoop ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeurs- of projectbesluit: geen.

5. toepasselijke omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden: geen.

6. aanduiding als watergevoelig openruimtegebied: geen.

7. voorkeursbesluit of projectbesluit: geen.

**E.** Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een omgevingsvergunning bekomen te worden bij toepassing van artikel 4.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### Bezwarende overheidsmaatregelen.

**A.** De verkopers verklaren dat, bij hun weten, het goed:

- niet ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard of zal worden;

- niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel of een ontwerp van maatregel tot

1. bescherming van monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten, landschappelijk of onroerend erfgoed, of archeologisch patrimonium 2. onteigening 3. ondergrondse inneming 4. opeising 5. weigering van afgifte van conformiteitsattest 6. verplichting tot uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, tot het geven van een andere bestemming of tot sloping 7. opname op de inventaris inzake heffing op leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen of woningen 8. uitoefening van sociaal beheersrecht 9. uitvoering van een (al dan niet nieuw) rooilijnplan.

- niet gelegen is in 1. een waterwingebied of beschermingszone, 2. het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk: GEN (Grote Eenheden Natuur) en GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling), 3. het IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk: natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingengebieden), 4. een natuurreservaat of haar uitbreidingszone of 5. een natuurinrichtingsproject.

- niet gelegen is in een risicozone voor natuurrampen of overstroming, noch in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone; inzake overstromingsgevoeligheid geeft het overstromingsrapport een Perceelscore en een Gebouwscore **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

- niet gelegen is in een ontginningsgebied voor oppervlaktedelfstoffen.

- niet het voorwerp uitmaakt van enig geschil met om het even wie.

- niet bezwaard is met een recht van voorkeur, voorkoop of wederinkoop.

**B.** De verkopers verklaren niet failliet verklaard te zijn of een gerechtelijk akkoord, een gerechtelijke reorganisatie of een collectieve schuldenregeling aangevraagd of bekomen te hebben.

**C.** De instrumenterende notaris heeft op 13 februari 2025 het register van de herstellvorderingen geraadpleegd. Het bevat geen informatie voor dit goed.

#### Bouwtechnische eisen en verplichtingen.

De verkopers verklaren:

- dat het goed niet het voorwerp was of is van bouwwerken (gestart vanaf 1 mei 2001 of gestart vóór die datum, doch verder gezet vanaf 27 januari 2005) onderworpen aan coördinatietoezicht over tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en niet te beschikken over een **postinterventiedossier**.

- dat het goed sedert 1 juli 2018 niet het voorwerp was of is van bouwwerken waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht was of is; bijgevolg beschikken ze niet over een **verzekeringsattest van de aannemer, architect of andere dienstverleners in de bouw**.

- dat het goed niet het voorwerp was of is van eisen inzake **energieprestaties**, thermische isolatie, binnenklimaat en ventilatievoorzieningen, noch van voorstellen, aangiften, certificaten of plichten tot aangifte of certificatie desbetreffend, behoudens nagemeld energieprestatiecertificaat.

Het **energieprestatiecertificaat** met nummer 20241101-0003432957-RES-1 werd afgeleverd op 1 november 2024. Het energielabel is **F** (697 kWh/(m<sup>2</sup> jaar)).

Voor alle residentiële gebouwen geldt een **renovatieverplichting** vanaf 1 januari 2023, te weten: het behalen van een energieprestatielabel D binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte, op straffe van administratieve sancties (van 500 euro tot 200.000 euro). Ter informatie: vanaf 2028 dient niveau C behaald te worden; vanaf 2035 niveau B voor woningen; vanaf 2040 niveau A voor woningen en niveau B voor appartementen en vanaf 2045 niveau A ook voor appartementen.

Na uitvoering van de renovatiewerken dient een nieuw energieprestatiecertificaat aangevraagd te worden om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting is voldaan.

- dat het goed een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Bij proces-verbaal opgemaakt op 15 november 2024 werd door de vereniging zonder winstoogmerk BELGATEQ vastgesteld dat de **elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement**.

De kopers erkennen te weten:

a) dat zij hun identiteit en de datum van de verkoopakte schriftelijk dienen te melden aan voormeld keuringsorganisme;

b) dat zij, op hun kosten, de niet-conforme elementen dienen te regulariseren en herkeuren door een erkend keuringsorganisme van hun keuze binnen de 18 maanden na de toewijzing.

De niet-conformiteit van de elektrische installatie kan in geen geval als een verborgen gebrek beschouwd worden.

- dat het **asbestinventaris-attest** werd opgemaakt op 18 november 2024 met nummer 20241104-000357.001. Het besluit dat het goed **asbestveilig** is, maar **niet asbestvrij**: 2 asbestmaterialen 1 beperking 0 uitsluitingen.

De verkopers verklaren dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

#### Bodemdecreet.

De verkopers verklaren dat bij hun weten:

1. het goed niet verontreinigd is;

2. en niet beroepsmatig- of bedrijfsmatig gebruikt werd of wordt, en met name op het goed geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgeoefend, opgenomen in de door de Vlaamse regering opgestelde lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, noch vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het milieuvergunningen-decreet;

3. niet het voorwerp uitmaakt of heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, hierna kortweg OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsprojecten of -werken, gebruiksbeperkingen, veiligheids-, voorzorgs-, toezicht-, nazorgs- of andere maatregelen opgelegd door OVAM dienaangaande.

4. geen attest van OVAM ontvangen te hebben waaruit blijkt dat het goed het voorwerp vormt van een dossier betreffende verontreiniging ervan.

5. De inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op **18 november 2024** luidt als volgt:

*“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 in deze gemeente 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3 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.”*

6. De bepalingen van Titel III Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden nageleefd.

Opschortende voorwaarde financiering?

De koper kan zich **niet** beroepen op een opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering. Hij wordt geacht zelf op voorhand de nodige informatie in te winnen bij verschillende kredietinstellingen over de voorwaarden waaronder hij al dan niet een financiering kan bekomen.

#### Verwijlntresten.

De verwijlntresten worden vastgesteld op acht procent (8%) per jaar.

#### Keuze van woonplaats.

Bij gebreke aan woonstkeuze, wordt deze keuze geacht te geschieden op het kantoor van de instrumenterende notaris.

#### Prijsbewimpeling en tekortschatting.

De notaris geeft lezing van artikel 203 lid één van het Wetboek der Registratierechten luidende als volgt:

*“In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.*

*Het aanvullend recht dat ingevolge een bij schatting vastgesteld tekort of anderszins betaald geworden is, wordt aangerekend op het aanvullend recht, vereffend uit hoofde van de bewimpeling waarvan sprake in vorenstaande alinea.”*

Alsook van de artikelen 3.18.0.0.14 en 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, luidende als volgt:

*“Een belastingverhoging van 100 % van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen:*

*1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;*

*2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.”*

*En:*

*“Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn.”*

## **II. 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](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 vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (5) minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

***Biedsystemen***

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 vijf (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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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

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

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

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

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### ***Prijs***

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

***Kosten (Vlaams Gewest)***

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

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 **twalf percent** (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzestigduizend 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 vijfentwintig 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 vijfnegentig 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 vijfnestig 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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

#### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

#### ***Nalatigheidsinteresten***

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

#### ***Sancties***

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling 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 herveriling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

### **III. DE DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](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.

#### **IV.VOLMACHT.**

De verzoekers verklaren hierbij tot hun bijzondere lasthebbers aan te stellen, met recht van indeplaatsstelling:

De medewerkers van notaris Xavier DESMET te Antwerpen.

Elk dezer kunnende afzonderlijk handelen, en wie zij gelasten om voor hen en in hun naam:

- koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

- 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 inschrijvingen en kantmeldingen hoegenaamd, met of zonder afstand van voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvorderingen en alle zakelijke rechten.

#### **V. SLOTBEPALINGEN.**

##### Burgerlijke stand.

Ondergetekende notaris bevestigt de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte alsook de woonplaats van alle partijen op vertoon van de door de wet vereiste stukken.

##### Verwijzing naar vroegere akten.

Partijen bevestigen hierbij specifiek, uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk dat vroegere akten waarnaar in deze akte wordt verwezen, één geheel vormen met deze akte om samen uitvoerbaar te zijn.

##### Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

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

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Opgesteld te Antwerpen, op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben de verkopers met Ons, Notaris, getekend.