

DOSSIERINFO.: CM - 24-00-2080/002
ONDERTEKENINGSDATUM: 30 SEPTEMBER 2024
DOSSIERTYPE: EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE
VERKOOP OP BIDDIT.BE

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP
BIDDIT.BE

**Verkoopsvoorwaarden appartement te Antwerpen, Van
Arteveldestraat nummer 48 bus 5
30 september 2024**

Op **DERTIG SEPTEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG** ga ik,
Meester **Isabel CLAESSENS**, notaris met standplaats te
Antwerpen (zesde kanton), over tot het opstellen van de
verkoopsvoorwaarden van de online verkoop
(...)

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

Meester Isabel CLAESSENS, Notaris
Marialei 11 bus 5
2018 Antwerpen
Telefoon nummer: 03 303 44 40
e-mail: notaris@notarisclaessens.be/
celine@notarisclaessens.be
Dossiernummer: **24-00-2080**

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD ANTWERPEN, 8^{ste} afdeling

In een appartementsgebouw gelegen **Van Arteveldestraat
nummer 46**, op een perceel grond, kadastraal bekend volgens
titel en recent kadastraal uittreksel **sectie H, nummer
1276/F/11/P0000** met een oppervlakte van driehonderd
vijfenveertig vierkante meter (345 m²):

Een appartement op de tweede verdieping rechts als men zich
voor het gebouw bevindt, type B, inhoudende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall,
living, keuken, badkamer, WC, doorgang en twee slaapkamers,
terras.

Daarenboven is aan voormeld appartement verbonden in
privaatieve afhankelijkheid: **de kelder nummer drie**.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenzeventig/ duizendsten (75/1.000sten) van de gemene
delen waaronder de grond.

Perceelidentificatienummer: sectie H nummer
1276/F/11/P0004.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 842,00€

Statuten

Zoals voormeld goed beschreven staat in de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Leopold Van Overloop te Wilrijk op 13 oktober 164, regelmatig overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.

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

(...)

Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de toestemming dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten worden herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **honderd vijfenzestig duizend euro (€ 165 000,00)**.

Er wordt een instelpremie toegestaan.

De eersteieder 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 artikel 1193 of 1587 van het 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).

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) 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 **05 november 2024 om veertien (14) uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **13 november 2024 om veertien (14) 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 verkoopvoorwaarden.

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 **14 november 2024 om veertien (14) uur**.

Volgende partijen dienen hierbij aanwezig te zijn:

- De bieder zelf;
- Alle kopers voor wiens rekening de bieder heeft geboden en hun echtgenoot/echtgenote.

Elke partij dient in het bezit te zijn van een geldige identiteitskaart, en desgevallend trouwboekje, huwelijkscontract, gecoördineerde statuten.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- Woensdag **16 oktober 2024** tussen 14.00 en 16.00 uur
- zaterdag **19 oktober 2024** tussen 10.00 en 12.00 uur
- woensdag **23 oktober 2024** tussen 14.00 en 16.00 uur
- zaterdag **26 oktober 2024** tussen 10.00 en 12.00 uur
- woensdag **30 oktober 2024** tussen 14.00 en 16.00 uur
- woensdag **06 november 2024** tussen 14.00 en 16.00 uur

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

Ondergetekende notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

"De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen. "

PUBLICITEIT

De publiciteit zal o.a. elektronisch gevoerd worden op o.a. volgende websites (geen limitatieve opsomming):

- www.notaris.be/immo;
- www.biddit.be;
- www.zimmo.be
- Social media video op Youtube;
- ...

Tevens zal in het notarisblad van Antwerpen een printpublicatie gebeuren.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT - GEBRUIK

Het eigendom is thans **niet verhuurd**.

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 vervalddag 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.

UITDRIJVING CONFORM ARTIKEL 18 ALGEMENE VOORWAARDEN

Conform artikel 18 van de algemene voorwaarden zal de eigenaar en/of bewoner en/of gebruiker het voormelde onroerend goed ontruimen en ter beschikking stellen van de kopers, op straffe er toe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

Ingeval zij niet vrijwillig overgaan tot ontruimen zijn de kopers gemachtigd het goed in gebruik te nemen en de

bewoner(s)/eigenaar(s)/gebruiker(s) te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht.

Alle (eventuele) kosten verbonden aan de uitdrijving, het leeg halen, het opkuisen en de gerechtsdeurwaarder, zullen gedragen, betaald en aangerekend worden aan de bewoner(s)/eigenaar(s)/gebruiker(s) van het onroerend goed. Na voorlegging van de officiële facturen door de uiteindelijke kopers, welke enkel betrekking mogen hebben op de uitdrijving, het leeg halen, het opkuisen van de woning en de gerechtsdeurwaarder, zal de verkopende notaris tot betaling van deze voorgelegde facturen overgaan.

De uiteindelijke kopers zullen hun eigen zaak maken van een volledige ontruiming en uitdrijving mochten de bewoner(s)/eigenaar(s)/gebruiker(s) hiertoe niet zelf vrijwillig zijn overgegaan, rekening houdende met hetgeen hierboven is uiteengezet.

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

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 liefhebbers en de verkoper zijn in kennis gesteld dat er op onroerende goederen voorkooprechten, voorkeurrechten en/of rechten van wederinkoop kunnen bestaan, zoals:

- conventionele voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop bij overeenkomst door de verkoper of een vorige eigenaar toegestaan aan een derde;

- wettelijke voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten met uitzondering van: "**Vlaamse Codex Wonen 2021 - Bijzonder gebied**" (artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen 2021) **van toepassing** is zoals blijkt uit een opzoeking gedaan in het e-voorkooploket op datum van 29 augustus 2024 en controle op **30 september 2024**.

Het voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen Bijzonder gebied dient echter niet aangeboden te worden aangezien het een verkoop betreft van een goed **dat deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen**, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.

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 erfdiensbaarheden 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.

Door ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing erkent de koper er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de **vordering wegens verborgen gebreken** krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek **niet** kan worden ingesteld **evenmin** als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper erkent door ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

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 gemeenschappen.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID ARCHITECT-AANNEMER - VERZEKERINGSATTEST (VERGUNNING NA 1 JULI 2018)

De koper wordt zuiver en eenvoudig **gesubrogeerd** in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de **tienjarige aansprakelijkheid** (artikelen 1792 en 2270 (oud) Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkopende partij verklaart dat er **geen verzekeringsattest** betreffende de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere

dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, aanwezig is.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven **niet van toepassing** is op huidige vervreemding **omdat** aan het goed **geen** werken werden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sedert 1 juli 2018 of het verkochte goed niet bestemd is als woonegelegenheid.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris-minuuthouder, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit **register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd**, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, ook al werden ze niet uitdrukkelijk vermeld.

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.

Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De koper zal gesubrogeerd worden in de rechten en verplichtingen van de vorige eigenaars voor wat betreft de eventuele bijzondere voorwaarden, voor zover deze nog van toepassing zijn. Hij verbindt er zich toe de bijzondere voorwaarden op te leggen aan latere kopers of rechthebbenden.

Ten dien opzichte verklaart de verkoper dat hij persoonlijk **geen enkele erfdienstbaarheid** op het verkochte goed heeft toegestaan en dat er bij zijn weten **geen** andere bedingen en/of bijzondere voorwaarden bestaan **dan deze opgenomen in voormelde basisakte**.

Dienaangaande wordt de koper gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper, voor zover deze nog van toepassing zouden zijn.

Voor het overige verklaart de verkoper:

- dat het goed voor zover hij weet met **geen erfdienstbaarheden** bevoordeeld of bezwaard is (behoudens deze opgenomen in voormelde basisakte,
- dat hij zelf **geen erfdienstbaarheden** heeft gevestigd die het goed betreffen,
- dat er door zijn toedoen **geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar** zijn ontstaan en dat onderhavige verkoop zulke erfdienstbaarheden niet tot stand brengt,
- **geen weet** te hebben van **duurzame en zichtbare bouwwerken** of een **geregelde activiteit** op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan

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 clausule 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

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de **statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde** waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de

besluiten van de algemene vergadering zijn **tegenwerpe**lijk aan de uiteindelijke koper.

De uiteindelijke koper zal een kopie van de statuten alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, §1 Burgerlijk Wetboek ontvangen van de notaris bij de uiteindelijke toewijzing.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de deze bijlagen (kopie van de statuten alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, §1 Burgerlijk Wetboek).

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op **25 juni 2024** verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde "Jurimmo" geantwoord heeft bij schrijven de dato **4 juli 2024**.

De **uiteindelijke koper** zal bij de toewijs van ondergetekende notaris een kopie ontvangen van voormeld schrijven en van de inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de uiteindelijke koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Burgerlijk Wetboek.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de deze bijlagen (kopie van de inlichtingen vermeld in artikel 3.94, §1 Burgerlijk Wetboek).

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De lasten en kosten worden verdeeld tussen de verkoper en de uiteindelijke koper als volgt volgens de wet.

Overeenkomstig artikel 3.94, paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° Burgerlijk Wetboek worden de lasten en kosten verdeeld als volgt:

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van **geen** enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de akte van toewijs, ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittreedende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN
STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE - RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

De notaris wijst de koper op het feit dat zij **geen garantie** kan geven over de **conformiteit** tussen de verstrekte inlichtingen en de realiteit en dat zij geen onderzoeksplicht ter zake heeft.

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart **elke kandidaat-koper/liefhebber in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen** (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat **geen werken of handelingen** vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd **zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen vanwege de gemeente

Ter voorbereiding van deze akte werden onder meer inlichtingen gevraagd aan de **Stad Antwerpen**. Ter bevestiging en/of aanvulling van deze brief worden nog een aantal verklaringen opgetekend.

Stedenbouwkundige verklaringen

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten **niet** het voorwerp uitmaakt:

- van enige onteigening,
- van specifieke urbanisatievereisten, waaronder nog uit te voeren lijnrichting- of rooilijnplan.

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten er **geen**, zelfs maar voorlopige, plannen bestaan om het goed in de toekomst geheel of gedeeltelijk te onteigenen.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hierover werd nooit enige betekening of kennisgeving ontvangen.

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

Vermoeden van vergunning

De notaris heeft **gezien de koper/liefhebbers op artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)**. Dit vermeldt dat bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd voor 22 april 1962, te allen tijde worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies

waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht vergund te zijn, tenzij dit wordt tegengesproken door een proces-verbaal of bezwaarschrift binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. De eerste inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen is **9 november 1979**.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato **25 juni 2024**, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1° voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

- Vergunning voor de "afbraak gebouw - 28.4.1964", uitgereikt op **19 juni 1964** met referentie 11002_1964_1433 en gemeentelijk dossiernummer 19641433;
- Vergunning voor "flatgebouw, winkels - 28.4.1964" uitgereikt op **10 juli 1964** met referentie **11002_1964_1432** en gemeentelijk dossiernummer 19641432;
- Vergunning voor "verbouw commercieel gelijkvloers en 2 woningen", uitgereikt op **21 augustus 1997** met dossiernummer 11002_1997_90 en gemeentelijk dossiernummer 199790;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: "**Artikel 1 Zone voor wonen**" (Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 2060, de dato 20 december 2012);

Het goed is tevens gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "GRUP Grootstedelijk gebied Antwerpen" de dato 19 juni 2009.

3° het goed **geen voorwerp** uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° het goed **niet bezwaard** is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er **geen** verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6° het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

7° Dat voor het goed **geen planbatenheffing** van toepassing is.

De liefhebbers kunnen het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Antwerpen op **25 juni 2024, via de bijlagen geplaatst op biddit.be, raadplegen.**

De uiteindelijke koper zal het hierboven vermelde uittreksel ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris staat **niet** in voor de **juistheid** van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Vergunningsplicht - Mogelijkheid tot bouwen of verbouwen

De notaris wijst de liefhebbers/kopers er op dat er **geen zekerheid** kan gegeven worden over de mogelijkheid om **verbouwingen** uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten.

De liefhebbers/kopers worden gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat een opsomming bevat van de handelingen waarvoor een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

WATERPARAGRAAF - INTEGRAAL WATERBELEID:

1. De instrumenterende notaris verklaart op basis van de informatie verstrekt door de Vlaamse Overheid (www.waterinfo.be/informatieplicht) dat het goed:

1° **gedeeltelijk** gelegen is in **overstromingsgevoelig** gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.**

Uit bovenvermelde opzoeking blijkt dat de mate waarin het onroerend goed overstromingsgevoelig is, wordt weergegeven met volgende score:

* P-score (score voor perceel): **B**;

* G-score (score voor elk gebouw groter dan 25m²): **B**;

(A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

2. De notaris meldt dat uit de voorafgaande opzoekingen op GEO-VLAANDEREN, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, blijkt dat het verkochte goed **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones. Binnen zulke zone kan de brandverzekeraar onder de wettelijke omstandigheden weigeren dekking te verlenen voor overstroming.

3. Signaalgebieden

Op basis van bovenvermelde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris dat het hierboven vermelde goed **niet gelegen is in een signaalgebied**.

Voor meer informatie verwijst de notaris naar <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden>.

KLIM

De verkoper verklaart geen enkele overeenkomst tot beperking van zijn/haar rechten in dit verband te hebben gesloten noch weet te hebben van erfdienstbaarheden van openbaar nut of ondergrondse innemingen of exploitaties.

De notaris bevestigt na opzoeking op de website www.klim-cicc.be dat volgens de beschikbare gegevens het goed **niet gelegen** is in de directe nabijheid van transport-installaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste

BOSDECREET - DUINDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

NATUURDECREET

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat er hem voor het hierboven beschreven goed **geen** voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen kennis** heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

ONTEIGENING - ROOILIJN - INNEMING

De verkoper/verzoeker verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

BESTAANDE TOESTAND

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed **niet bezwaard** zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **appartement met kelderberging**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper/verzoeker dat het hierboven

beschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

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

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

LEEGSTAANDE EN VERWAARLOOSDE GEBOUWEN

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

VLAAMSE CODEX WONEN - RECHT VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart **geen weet** te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

VERDELING - VERKAVELING

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

ROOILIJN - ONTEIGENING

De verkoper verklaart dat het eigendom niet gelegen is in een gemeentelijk, gewestelijk of provinciaal rooilijnplan. De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

MILIEU - BODEMTOESTAND

a. De **verkoper** verklaart dat noch in de verkochte privatieven noch in de gemeenschappelijke bestanddelen waarin deze privatieven een aandeel hebben een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die bodemverontreiniging zou kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet. Hij verklaart ook **geen** weet te hebben van saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen.

b. De **milieudienst** van de betrokken gemeente of stad verstrekke de notaris **geen** informatie die met deze verklaringen in strijd is.

De verkoper verklaart zelf géén weet te hebben van milieuvergunningen die werden afgeleverd voor het goed.

Ook uit de eigendomstitel(s) blijkt **niet** dat er voor het goed ooit milieuvergunningen werden afgeleverd voor activiteiten/inrichtingen die volgens het bodemdecreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek. Aan de hand van de gedane opzoekingen en verklaringen wijst niets op risicoactiviteiten ten aanzien van de bodem.

c. De **Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij** heeft een bodemattest afgeleverd op **28 juni 2024** met volgende inhoud:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is **niet** opgenomen in het grondeninformatie-register.*

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Door de bijlagen geplaatst op biddit.be worden de kopers/liefhebbers op de hoogte gebracht van de inhoud van

dit bodemattest afgeleverd door de OVAM op 28 juni 2024 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

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

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

f. De notaris wijst de koper er op dat de regels met betrekking tot het **grondverzet** (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd **van toepassing** blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de overdrager opgelegd naar aanleiding van deze overdracht.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat noch in de gemene delen van het goed, noch in de verkochte particuliere kavel ondergrondse/bovengrondse stookolietank aanwezig is.

ROOKMELDERS

Sedert 23 juni 2008 dienen alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken zijn uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd, uitgerust te zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. De verkoper/verzoeker verklaart **niet te weten** of er zich rookmelder(s) bevinden in het te verkopen eigendom.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Voor het goed werd een energieprestatiecertificaat (hierna EPC) opgemaakt door de heer Jan Bekaert, erkend energiedeskundige op **23 mei 2019** met vermelding van **unieke code UC:0002163067-RES-1** en een **energetische score van 349 kWh/m²jaar met volgend vastgesteld energielabel: D** overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Het EPC blijft gedurende 10 jaar geldig.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de inhoud van voormeld energieprestatie certificaat. De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopij ervan ontvangen.

EPC gemeenschappelijke delen

Een EPC gemeenschappelijke delen moet vanaf 1 januari 2024 aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw met minstens 2 residentiële gebouweenheden. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de VME (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar).

Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC gemeenschappelijke delen zijn tien jaar en één maand na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd.

De verkoper verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gebouw nog **geen** EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken en dat hij de koper(s) dus geen kopie van het EPC gemeenschappelijke delen heeft bezorgd.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het goed is een "**wooneenheid**" in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (**AREI**).

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

In een verslag van **29 augustus 2024** werd door "**ACEG**" vzw (vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

Uit het voormelde proces-verbaal kan tevens worden vastgesteld dat **het dossier van de elektrische installatie onvolledig** is. In het dossier ontbreken onder andere de eendraadschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie.

De koper beschikt over **een termijn van 18 maanden** vanaf heden om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) **herstellen en** de installatie opnieuw te **laten keuren**, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen

Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper koopt de elektrische installatie in de staat en toestand waarin deze zich op heden bevindt.

In afwijking van afdeling 9.1.2. van boek 1 van het AREI worden de liefhebbers ervan op de hoogte gebracht dat de uiteindelijke koper het dossier **op zijn kosten opnieuw zal moeten samenstellen** zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar van de elektrische installatie het dossier in zijn bezit moet houden. Door **de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing** erkent de koper hiervan op de hoogte te zijn gebracht.

De liefhebbers worden er tevens van op de hoogte gebracht dat de **inbreuken** die vermeld worden in het laatste keuringsverslag, **zonder vertraging** moeten worden hersteld en dat **alle maatregelen** moeten getroffen worden zodat de installatie geen gevaar vormt voor personen of goederen. Uiterlijk **binnen de 18 maanden** na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing moet door **hetzelfde controleorganisme** vastgesteld worden dat de inbreuken verdwenen zijn.

De uiteindelijke koper erkent door ondertekening van het proces-verbaal van toewijs op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in het AREI alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI

De liefhebbers kunnen via de bijlagen geplaatst op biddit.be kennis nemen van de inhoud van voormeld proces-verbaal. De uiteindelijke koper zal bij de toewijs een kopij ervan ontvangen.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUWENHEDEN (ART. 9.3.4 EN VOLGENDE ENERGIEBESLUIT)

Het goed is een **residentiële gebouweenheid**.

De liefhebbers/koper worden erop gewezen dat, indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend, het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Zoals blijkt uit het hierboven vermelde energieprestatiecertificaat, heeft het goed op heden reeds het **energielabel D** behaald.

De liefhebbers/koper worden erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

De liefhebbers/koper worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder worden de liefhebbers/koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Asbesthoudende materialen

Privatieve delen

De liefhebbers/koper worden ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

De verplichting in hoofde van de verkopers om een asbestinventaris-attest voor te leggen aan de kopers trad in werking vanaf 23 november 2022.

Bij niet naleving van deze bepalingen, heeft de verwerver het recht de nietigheid van de overeenkomst te vorderen.

De verkoper verklaart dat er zich op het goed één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventaris-attestnummer **20240904-000143.000 op 04 september 2024.**

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat **door de bijlagen geplaatst op biddit.be de kopers/liefhebbers op de hoogte gebracht worden van de inhoud van het asbest inventarisattest.**

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **"asbestveilig".**

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 asbestmaterialen

1 beperking(en)

0 uitsluiting(en)"

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:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbest-inventaris-attest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbest inventarisattest kan door de liefhebbers worden geraadpleegd bij de bijlagen geplaatst op biddit.be en bij de akte van toewijs zal de koper dit attest ontvangen van de notaris.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, **behalve** deze eventueel vermeld in het asbestinventaris-attest.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper is **niet** in de mogelijkheid om te bevestigen of er wel of geen postinterventiedossier bestaat betreffende de privatieven van het verkochte goed gezien hij niet in de mogelijkheid is na te gaan of er sinds een mei tweeduizend en een wel of geen werken werden uitgevoerd waarvoor zulk dossier diende opgesteld te worden. Bijgevolg kan hierop geen antwoord worden gegeven.

Er is **geen** postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De goederen worden verkocht 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.

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

Overeenkomstig artikel 1326 juncto artikel 1580 Gerechtelijk Wetboek is er **overwijzing van de prijs** in het voordeel van de schuldeisers, waarbij hun rechten van rechtswege overgaan op de koopprijs.

PANDREGISTER

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

De toewijzing wordt **niet toegestaan** onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online medelen 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 vijf duizend 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 tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden 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 tien procent (10 %)** van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een **instelprijs te bepalen**. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit. De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De **eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %)**, berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 artikel 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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op **eerste verzoek van de notaris tot zekerheid** van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele

borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

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

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

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

Kosten

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 nul komma vijf procent (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 procent (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 vijftachtig procent **(16,85 %)**, voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent **(16,35 %)**, voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent **(15,95 %)**, voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent **(15,60 %)**, voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent **(15,35 %)**, voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent **(15,05 %)**, voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent **(14,40 %)**, voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent **(14,00 %)**, voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfnegentig procent **(13,75 %)**, voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent **(13,50 %)**, voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend 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 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, 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 **hoogst weerhouden bieder** moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, **doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door

op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

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

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

Waarschuwing

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

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

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 verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

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

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

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

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische

biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

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

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

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

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

D. VOLMACHT

(...)

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door Meester Isabel CLAESSENS, notaris.

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

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