

Datum:	Rep.Nr: 2026/	BIDDIT - VERKOOP
Doss. Nr: (...)	Aant. Bladen:	
(Jan)\(...)\lastenkohier	BIDDIT	

**Op heden vier juni**

**Tweeduizend zesentwintig**

**ga ik, LEVI SANDERS, geassocieerd notaris ter standplaats KOKSIJDE (Sint-Idesbald), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:**

(...)

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**

##### **1. Contactgegevens van het notariskantoor**

- Kantoor: Van Walleghem & Sanders, geassocieerde notarissen.
- Adres: 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 172.
- Telefoonnummer: 058/52.28.82 (algemeen).
- Mailadres (algemeen): [vincent.vanwalleghem@belnot.be](mailto:vincent.vanwalleghem@belnot.be) en [levi.sanders@belnot.be](mailto:levi.sanders@belnot.be)
- Website: [www.notarisvanwalleghem.be](http://www.notarisvanwalleghem.be)

##### **2. Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom**

#### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

#### **STAD ANTWERPEN - zeventwintigste afdeling - Deurne - eerste afdeling**

In een appartementsgebouw, staande en gelegen te **Deurne, Van Amstelstraat 61**, gekend blijkens titel en recente kadastrale legger onder sectie A, nummer 11K9P0000 voor een oppervlakte van zeven are (7a):

##### **LOT 1:**

Het **appartement nummer 11**, gelegen op het gelijkvloers, met politienummer 'Van Amstelstraat 59 bus 002', bij de VME gekend als 'GLV B', gekend blijkens recente kadastrale legger onder sectie A, nummer **11K9P0001** omvattende:

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

hal, living, keuken, badkamer, wc, twee slaapkamers en ondergronds de provisiekelder nummer 11 en de kolenkelder nummer 11.

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

- een/vijftiende (1/15de) in de totale oppervlakte van de grond
- vier/zevenenvijftigsten (4/57sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.

Kadastraal inkomen, niet geïndexeerd: vijfhonderdvijftien euro (€ 515,00).

**LOT 2:**

**Het appartement nummer 14** gelegen op de derde verdieping, aan de rechterzijde, met politienummer 'Van Amstelstraat 59 bus 0302', bij de VME gekend als '3R B', gekend blijkens recente kadastrale legger onder sectie A, nummer **11K9P0013**, omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Hal, vestiaire, living, keuken, badkamer, wc, twee slaapkamers, terras, ondergronds: de provisiekelder nummer 14 en de kolenkelder nummer 14

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

-één/vijftiende (1/15de) in de totale oppervlakte van de grond:

-vier/zevenenvijftigsten (4/57sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw

Kadastraal inkomen, niet geïndexeerd: vierhonderd eenenvijftig euro (€ 451,00).

Hierna samen "het goed" dan wel "de goederen" genoemd, tenzij er specifiek naar één van de loten in kwestie zou verwezen worden.

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.

**TITEL VAN EIGENDOM**

(...)

**3. Instelprijs en premie**

De instelprijs bedraagt:

- Voor **LOT 1:** HONDERD NEGENENVEERTIG DUIZEND EURO (€ 149.000,00).

- Voor **LOT 2:** HONDERD NEGENENVEERTIG DUIZEND EURO (€ 149.000,00).

Voor beide goederen is de instelpremie voor de eerste bidder, omschreven in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden, **niet** van toepassing.

**OPSCHORTENDE VOORWAARDE KREDIET**

Er is geen mogelijkheid om gebruik te maken van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

#### **4. Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen **voor alle loten** is op **woensdag 1 juli 2026 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen **voor alle loten** is op **donderdag 9 juli om 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 verkoopsvoorwaarden.

#### **6. 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 **woensdag 22 juli 2026 om 11u voor Lot 1 en om 11u30 voor Lot 2**.

#### **7. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij bezocht kunnen worden, zonder voorafgaandelijke afspraak, op de volgende momenten:

- **Woensdag 24 juni 2026 van 15:30 tot 17:00;**
- **Zaterdag 27 juni 2026 van 13:00 tot 14:30;**
- **Woensdag 1 juli 2026 van 15:30 tot 17:00;**
- **Zaterdag 4 juli 2026 van 13:00 tot 14:30;**
- **Woensdag 8 juli 2026 van 15:30 tot 17:00.**

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

#### **8. Publiciteit**

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoop zal gebeuren door aankondigingen die in de volgende dag- en weekbladen zullen bekend gemaakt worden:

- op [www.notaris.be](http://www.notaris.be)
- op [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)
- op [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)
- op [www.biddit.be](http://www.biddit.be)
- op sociale mediakanalen
- in het "Notarisblad"
- in de zaterdageditie van de Standaard en het Nieuwsblad

#### **9. Eigendomsoverdracht**

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

#### **10. Genot - Gebruik**

##### **Voor wat betreft LOT 1:**

De koper verklaart en erkent door de verkoper te zijn ingelicht omtrent de huurtoestand en huurvoorwaarden van voormeld goed. De verkoper verklaart dat er geen beginplaatsbeschrijving voorhanden is. De huurovereenkomst werd volgens kennis van de verkoper niet geregistreerd. De verkoper verklaart dat de actuele maandelijkse huurprijs achthonderd vijfendertig euro (€ 835,00) bedraagt. De verkoper verklaart dat er op heden geen achterstallen zijn; zo er zich vóór ogenblik van ingenottreding achterstallen hebben voorgedaan, dan verklaart de verkoper te weten dat hij hier zijn eigen zaak van dient te maken om deze bij de huurder in te vorderen. De verkoper verklaart voor heden geen opzegging van de huurder te hebben gekregen, noch een vordering en/of klacht en/of ingebrekestelling van de huurder tegen de verkoper in zijn hoedanigheid van verhuurder.

##### **Voor wat betreft LOT 2:**

De koper verklaart en erkent door de verkoper te zijn ingelicht omtrent de huurtoestand en huurvoorwaarden van voormeld goed. De verkoper verklaart dat er geen beginplaatsbeschrijving voorhanden is. De huurovereenkomst werd niet geregistreerd. De verkoper verklaart dat de actuele maandelijkse huurprijs achthonderd vijfenzeventig euro (€ 875,00) bedraagt. De verkoper verklaart dat er op heden geen achterstallen zijn; zo er zich vóór ogenblik van ingenottreding achterstallen hebben voorgedaan, dan verklaart de verkoper te weten dat hij hier zijn eigen zaak van dient te maken om deze bij de huurder in te vorderen. De verkoper verklaart voor heden geen opzegging van de huurder te hebben gekregen, noch een vordering en/of klacht en/of ingebrekestelling van de huurder tegen de verkoper in zijn hoedanigheid van verhuurder.

##### **Voor wat betreft LOT 1 en LOT 2:**

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.

In bijzondere afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden verkrijgt de koper, ongeacht het exact betalingsogenblik, het genot door middel van het innen van de huurgelden, pas vanaf 1 september 2026, én slechts op voorwaarde dat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten volledig heeft betaald. De huurder

opzeggen kan wél indien en op voorwaarde dat de koper de prijs, alsook alle kosten, rechten en erelonen heeft voldaan.

De verkoper verklaart dat de huurwaarborgen, waarvan sprake in de huurovereenkomsten van appartementen op zijn rekening werden gestort. De openbare verkoop geschiedt voor élk lot onder de bijzondere voorwaarde én last dat deze huurwaarborg tussen verkoper en koper niet wordt afgerekend, zodat de koper bij beëindiging van de huur met eigen middelen (het saldo van) deze huurwaarborg aan de respectievelijke huurder(s) zal moeten teruggeven.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

#### **11. Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, noch een wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, het Vlaamse decreet op het natuurbehoud en natuurlijk milieu, het Vlaamse Decreet op de Ruimtelijke Ordening, de ruilverkaveling en enige andere overheidsregeling.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken **niet** is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde.

#### **12. 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 erfdiensbaarbheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is. De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

De verkoper verklaart dat de kelders gevuld zijn met roerende goederen die noch aan de huidige huurders noch aan de eigenaar toebehoren; de verkoop vindt plaats onder bijzondere last voor de koper om hier zélf zijn zaak van te maken ter vrijwaring van de verkoper die hiervoor niet kan aangesproken worden om tot ontruiming (of betaling hiervoor) over te gaan.

#### **13. 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.

#### **14. Gemeenheden**

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

#### **15. Erfdienstbaarheden**

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

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

Ondergetekende notaris verklaart dat er geen erfdienstbaarheden zijn lastens het verkochte goed behoudens deze eventueel vermeld in hiernavermelde basisakte.

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

#### **16. 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.

#### **17. 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.

## **18. Basisakte + Mede-eigendom**

### **BASISAKTE**

De verkoop geschiedt onder al de lasten, bedingen en voorwaarden opgenomen in de basisakte verleden voor notaris Jacques De Ridder, destijds te Borgerhout, op 28 augustus 1978, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 september daarna, boek 7607 nummer 31, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Erik Celis, te Antwerpen, op 31 juli 2001, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 3 augustus 2001, formaliteitsnummer 58-T-03/08/2001-11745 en een laatste keer gewijzigd bij akte verleden voor notaris Laurent Liessens, te Brasschaat, op 18 augustus 2022, overgeschreven op het tweede kantoor rechtszekerheid te Antwerpen op 19 augustus 2022, formaliteitsnummer 58-T-19/08/2022-17648.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden volkomen kennis hebben van de basisakte en van het algemeen reglement van mede-eigendom en dat zij in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten gesubrogeerd zijn alsook in deze kunnende voortspruiten uit regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De kopers zullen hun aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten en lasten moeten dragen en betalen volgens de modaliteiten voorzien in voormelde basisakte en dit vanaf de definitieve toewijzing.

### **MEDE-EIGENDOM**

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft ondergetekende notaris, bij een schrijven van 18 mei 2026, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

Waarop de syndicus bij zijn schrijven van 20 mei 2026 geantwoord heeft.

Dit schrijven wordt online op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) inclusief bijlagen ter beschikking gesteld zodat kopers daar kennis van kunnen nemen. De bijlagen bij dit schrijven zoals balansen en algemene vergaderingen, alsook basisakte, inclusief wijzigende basisaktes, worden niet op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) ter beschikking gesteld, maar kunnen door elke kandidaat-koper te allen tijde en op eerste verzoek op kosteloze wijze ter beschikking worden gesteld; de kandidaat-koper verklaart met deze kennis te bieden en

heeft bij het uitbrengen van zijn bod - indien hij niet overging tot raadpleging van deze statuten - verzaakt aan deze mogelijkheid, waarover hij beschikt, zodat onweerlegbaar verondersteld wordt dat deze informatie niet determinerend was voor de kandidaat-koper om zijn bod uit te brengen.

De verkrijger verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen zijn daarenboven het volgende overeengekomen:

1.- De verkrijger draagt:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinzameling die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

2.- De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3.- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

4.- De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden volgens de wet gedragen door de verkoper.

Echter worden deze kosten op conventionele basis ten belope van vierhonderd negenenveertig euro eenenzestig eurocent (€ 449,61) p er lot, als bijzondere last van de openbare verkoping lastens de koper gelegd, hetgeen als een fiscale last wordt beschouwd.

De koper verklaart te weten dat het aandeel in het kostenpercentage, waarvan sprake in artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden, van toepassing is op het bedrag dat gevormd wordt door de optelsom van de weerhouden prijs vermeerderd met deze fiscale last.

## **19. Administratieve bepalingen**

### **A. Stedenbouw en ruimtelijke ordening.**

#### **Artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

- De stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister overeenkomstig de Vlaamse Codex RO.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex R.O., zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1 er er voor voorschreven goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige

vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, behalve hetgeen hierna volgt:

\* een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 5 garages + verbouwingswerken op 9 december 1964;

2  de bestemming van dit onroerend goed luidt:

\* "Woongebieden" en "woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14: art 1", volgens het Koninklijk Besluit houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979;

\* "Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen", volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen van 19 juni 2009;

3  dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4  er op voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en artikel 34 van het decreet van vijftienvier april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

5  er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO;

7° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurbesluit of een projectbesluit.

De ondergetekende notaris zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel de dato 18 mei 2026, waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de definitieve koper overhandigen na betaling van koopsom en kosten.

#### **Gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen**

Het stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige vastgoedinformatie worden voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.be beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

#### **Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Voor eventuele verbouwing of herbouwing van het goed zal de kopende partij op eigen risico moeten gedragen naar alle bestaande wetten, decreten, besluiten, verordeningen en bevelen der bevoegde overheden, met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies van grond of eigendom, voor weigering van stedenbouwkundige vergunning of andere bezwarende voorwaarden, enig verhaal uit te oefenen tegen de verkoper of tegen ondergetekende notaris, noch hun tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

#### **Verklaringen van de verkoper**

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten op heden niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of ruilverkaveling.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Hij verklaart bovendien voor alle vergunningsplichtige werken die hij heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkocht goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een

stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

#### **B. Onroerend erfgoed.**

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

#### **C.1. Bodemattest**

- De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten een risicogrand is. Dit wil zeggen dat op deze grond risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet. Er wordt dienaangaande gewezen op de milieuvergunningen, waarvan sprake in de stedenbouwkundige inlichtingen; ondergetekende notaris wordt ervan ontslagen om deze alhier integraal op te nemen en/of te citeren.

- De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 18 mei 2026, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemde decreet, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar werd gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De relevante inhoud van het bodemattest luidt:

#### *"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en*

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

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicoground.

#### 2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

##### **2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet met er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijven bodemonderzoek van 04.12.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

#### 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

##### **2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 01.09.2009**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Gramyco BVBA, van Amstelstraat 55/57, 59/61, 63 en Znr te 2100 Deurne (10436) + Aanvulling Oriënterend Bodemonderzoek (Projectnummer 11007) + Aanvulling Dd. 10/06/2010

AUTEUR: ABO NV

**DATUM: 04.12.2012**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek NV Natuursteen Vlaminck, Van Amstelstraat 63, 55/57, 59/61, z.n., 2100 Antwerpen + aanvullend beschrijvend bodemonderzoek dd. 09/01/2014

AUTEUR: ABO NV

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

Voor zoveel als nodig doet de verkoper alhier beroep op de uitzondering vervat in artikel 30 van het Bodemdecreet om alhier tot overdracht over te gaan gezien de risico-inrichting niet verbonden was aan één van de alhier verkochte particulieren en/of met gemeenschappelijke delen die exclusief dienen voor de alhier verkochte particuliere delen.

- De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, anders dan dit waarvan sprake is in de voorafgaandelijke bodemonderzoeken; het resultaat van deze bodemonderzoeken dient de koper

zélf op te vragen bij de maatschappij die deze uitgevoerd heeft; de verkoper verklaart hier zelf niet over te beschikken.

- Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

- Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van dit decreet in verband met de overdracht van de gronden werden toegepast en wijst de liefhebbers er echter op dat: Dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de boden en dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

### **C.2. PFAS**

De verkoper verklaart dat het goed gelegen is in een "no-regretzone" inzake PFAS, die gekend is bij de OVAM, wegens haar ligging in een straal van vijfhonderd meter van een PFAS-risico-inrichting te Lobroekdok. Sinds 14 februari 2022 zijn er maatregelen van toepassing op grondwaterverbruik, zoals van toepassing op basis van analyseresultaten.

Deze no regret-maatregelen luiden volgens de website van de Vlaamse Regering als volgt:

*"In een zone van 500 m rond het Lobroekdok:*

- Gebruik putwater niet als drinkwater, ook niet om thee, koffie of ijsblokjes te maken of om ermee te koken.*
- Gebruik putwater niet om een zwembad te vullen of de moestuin water te geven.*
- Putwater kan gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen zoals de auto wassen, het toilet doorspoelen, de oprit afspuiten en sierplanten water geven. Vanuit het duurzaamheidsoogpunt is regenwater beter dan grondwater.*

*Algemene aanbevelingen voor alle omwonenden van mogelijk PFAS-verontreinigde zones in Vlaanderen:*

- Gezonde voeding is voor iedereen belangrijk. Volg de aanbevelingen in de voedingsdriehoek en eet gevarieerd, van verschillende bronnen.*

*Voor alle aansluitbare putwatergebruikers: sluit aan op het openbaar waterleidingnet."*

### **D. Asbestinventarisatetest**

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het

decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

**Voor wat betreft LOT 1:**

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest, opgemaakt door Cédric Ophoff met unieke code UC: 20240319-000188.000, op 19 maart 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**"Asbestveilig**

**0 Asbestmaterialen**

**0 Beperkingen**

**0 Uitsluitingen"**

**Voor wat betreft LOT 2:**

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest, opgemaakt door Cédric Ophoff met unieke code UC: 20240319-000190.000, op 19 maart 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**"Asbestveilig**

**0 Asbestmaterialen**

**0 Beperkingen**

**0 Uitsluitingen"**

De verkoper verklaart dat er een asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijke delen werd afgeleverd, zoals opgesteld door de heer Sander Bellings op 30 september 2025 (geldig tot 30 september 2030) met unieke code: 20250930-000172.000.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**"Niet-asbestveilig**

**5 Asbestmaterialen**

**0 Beperkingen**

**0 Uitsluitingen"**

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is, met uitzondering van mogelijks dit van de gemene delen gezien op de laatste algemene vergadering werd beslist om de asbesttoestand van de gemene delen aan te pakken; het is de verkoper echter niet gekend of dit reeds zou gebeurd zijn zodat de koper zich moet informeren bij de syndicus

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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest wordt door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest (van de gemene delen).

#### **E. Stookolietank.**

De verkopers verklaren dat er in het verkochte goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de koper hier, in voorkomend geval met de andere mede-eigenaars, het nodige voor moeten doen om deze buiten gebruik te laten stellen en in voorkomend geval te laten verwijderen ter ontslag van enige verantwoordelijkheid van de verkoper, die wordt gevrijwaard.

#### **F. Postinterventiedossier**

Voor hogerbeschreven eigendom werd geen postinterventiedossier opgesteld, aangezien er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Wat betreft de gemeenschappelijke delen wordt het (eventuele) postinterventiedossier bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan worden genomen.

#### **G. Elektrische installatie**

##### **Voor wat betreft LOT 1:**

De verkoper verklaart een controleonderzoek te hebben laten uitvoeren van de elektrische installatie van het verkochte goed door de vereniging zonder winstoogmerk "ACA" op 4 augustus 2017. Partijen verklaren dat de verkoper op heden het origineel proces-verbaal van het controleonderzoek heeft afgegeven aan de koper, waarvan kwijting. Dit proces-verbaal vermeldt dat de installatie **niet is goedgekeurd**, en geeft de lijst van inbreuken weer die zijn vastgesteld. Partijen zijn overeengekomen dat de koper binnen de wettelijke termijn (12 maanden na de oorspronkelijke keuring voor een nieuwe installatie of 18 maanden na het verlijden van de authentieke akte voor een bestaande installatie) op zijn kosten het nodige zal dienen te doen om de installatie conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie van 8 september 2019, en vervolgens een nieuw controleonderzoek zal dienen te laten gebeuren door een erkend organisme.

##### **Voor wat betreft LOT 2:**

De verkoper verklaart in het bezit te zijn van een proces-verbaal van controleonderzoek van de elektrische installatie van voormeld onroerend goed. Partijen

verklaren dat de verkoper het origineel exemplaar van het proces-verbaal van het controleonderzoek met schema's, opgemaakt door de vereniging zonder winstoogmerk "OCB" op 11 januari 2019, heeft afgegeven aan de koper, waarvan kwijting. Uit dit keuringsattest blijkt dat de elektrische installatie **goedgekeurd** is voor een duurtijd van 25 jaar te rekenen vanaf voormelde keuringsdatum. Overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdeling 6.5.2. van boek I van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019, wordt de koper gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van voormeld controleonderzoek.

#### **H. Energieprestatiecertificaat**

##### **Voor wat betreft LOT 1:**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jozef De Weerdts gedateerd van 22 april 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260422-0003844533-RES-1, berekend energieverbruik 291 kWh/m<sup>2</sup> jaar, **label C**.

##### **Voor wat betreft LOT 2:**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jozef De Weerdts gedateerd van 22 april 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260422-0003844536-RES-1, berekend energieverbruik 261 kWh/m<sup>2</sup> jaar, **label C**.

##### **Voor wat betreft beide loten:**

De verkoper verklaart dat sinds de aflevering van voormeld energieprestatiecertificaat er geen nieuw, meer recent, energieprestatiecertificaat werd opgemaakt en dat voormeld onroerend goed niet van functie is veranderd.

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd opgemaakt door energiedeskundige Simon Leën, gedateerd van 11 oktober 2021, met vermelding van certificaatnummer 20211011-0002474705-GD-1.

#### **I. Renovatieplicht**

Niet van toepassing.

#### **J. Integraal waterbeleid**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

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

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **K. Bosdecreet**

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

#### **L. Natuurdecreet**

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

#### **M. KLIM - Kabels en leidingen**

Bij nazicht op de KLIM-website op 20 mei 2026 is het eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

#### **N. Consultatie Register van de Herstelvorderingen en maatregelenregister**

1. De instrumenterende notaris heeft het register van de herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

2. De instrumenterende notaris heeft het maatregelenregister geconsulteerd en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

#### **O. Vlaamse Codex Wonen**

1. Ondergetekende notaris verklaart geen kennis te hebben dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, dat luidt als volgt:

*"§1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht. Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale*

*huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op: 1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris; 2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn; 3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied. Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht. §2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten: 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan; 2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen; 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht; 4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.*

2. Ondergetekende notaris verklaart dat het goed voorwerp van huidige verkoop geen sociale huur- of koopwoning is die belast is met een recht van wederinkoop zoals bedoeld in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **P. Ruilverkaveling**

Ondergetekende notaris verklaart dat de alhier verkochte eigendom niet valt onder de toepassing van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling van landeigendommen.

#### **20. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben

doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

#### Pandwet

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

- er zich in of op het eigendom 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 hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Dit blijkt uit een opzoeking in het pandregister.

#### **21. 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.

#### **22. 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.

Voor zoveel als nodig geldt het voorafgaandelijke uitsluitend indien het goed om welke reden ook toch vrij zou zijn bij akte; immers, de meters moeten niet opgenomen worden gezien beide appartementen verhuurd zijn.

#### **23. 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 het proces-verbaal van toewijs (ook al is dit niet het ogenblik van ingenottreding), en dit als bijzondere last van de openbare verkoping. 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.

#### **24. Eenheid van akten**

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet

Notariaat en voor zover in de huidige akte naar een voorgaande akte wordt verwezen, bevestigen de partijen uitdrukkelijk dat onderhavige akte (of haar eventuele bijlagen) en voormelde akte(n), één geheel vormen om samen als authentiek te gelden.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.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 [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper. Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden,

zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

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

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

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

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

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

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

Artikel 13.

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

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

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

aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

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

#### **Artikel 14.**

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het oogenblik 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 oogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten

die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

### ***Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid***

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

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

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze

zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

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

- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### ***Nalatigheidsinteressen***

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

### ***Sancties***

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met

daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

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

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

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

#### **Waarschuwing**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

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

Elke afzonderlijke medewerker van notariskantoor "VAN WALLEGHEM & SANDERS, geassocieerde notarissen", met zetel te 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 172.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen,

kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **WOONSTKEUZE**

Tot uitvoering van deze kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats of maatschappelijke zetel.

Indien een partij geen woonplaats noch maatschappelijke zetel te België heeft, wordt door deze partij woonplaats gekozen op het kantoor van BV VATEVIJVER, te 8630 Veurne, Zuidstraat 59/1.

#### **WAARMERKING**

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister. Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen, data en woonplaats op basis van registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje
- b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer;
- c) voor personen niet bekend in de registers van de burgerlijke stand, noch in het rijksregister, op grond van

hun buitenlands paspoort

#### **BEVESTIGING**

De Notaris bevestigt de partijen gewezen te hebben op de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de prijsbewimpeling;

#### **NABAN - IZIMI - AFSCHRIFT VAN DE AKTE**

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat deze akte rechtstreeks kan worden geconsulteerd, hetzij via [www.naban.be](http://www.naban.be), hetzij via [myminfin.be](http://myminfin.be), hetzij via [www.notaris.be/notariële-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariële-akten/mijn-akten).

Ondergetekende notaris wijst er de partijen op dat deze digitaal raadpleegbare afschriften eenzelfde authentiek karakter en waarde hebben als een getekend afschrift dat door de notaris verzonden wordt via e-mail of per post zodat het bijkomend verzenden van een afschrift via e-mail of per post in principe niet nodig is.

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd dat partijen wél op hun eerste verzoek een afschrift van de akte kunnen ontvangen (doch uitsluitend na de verkrijgen van het registratierelaas van de akte), zowel per post als via e-mail. Dit afschrift zal echter identiek als hetgene dat als voormeld raadpleegbaar is.

#### E-mail:

De partijen verklaren wel een afschrift per e-mail te willen ontvangen.

#### Per post:

De partijen verklaren wel een afschrift per post te willen ontvangen.

De comparanten verklaren te zijn ingelicht dat er een digitale kluis ter beschikking is gesteld via de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Door deze digitale kluis kan ieder partij toegang verkrijgen tot zijn digitale kopij van de notariële akte zoals deze bewaard is in NABAN (= de authentieke bron voor alle notariële akten).

#### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN**

##### **(Wetboek diverse rechten en taksen)**

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

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

Opgesteld te Koksijde (Sint-Idesbald).

Na voorlezing ondertekenen de partijen, tegenwoordig en vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met ons Notaris.