

Rep. n° 38973	Voorwaarden Online-verkoop op BIDDIT.be	30 september 2026	Dossier: LT/2250551
---------------	---	----------------------	---------------------

KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN op basis waarvan Meester LUC MORTELMANS, notaris te Antwerpen, district Deurne, online zal verkopen op biddit.be.

Op dertig september tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester LUC MORTELMANS, notaris te Antwerpen-Deurne, 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:

EIGENAAR

(...)

Hierna genoemd “*de verkoper*” of “*de eigenaar*”

DE 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

Met betrekking tot deze online verkoop kan U het notariaat van notaris Luc Mortelmans als volgt bereiken:

-telefonisch op nummer 03/321.79.41 op werkdagen, tijdens de kantooruren, hetzij in de voormiddag van negen (9.00) uur tot twaalf (12.00) uur en in de namiddag van veertien (14.00) uur tot zeventien (17.00) uur met uitzondering van de vrijdagmiddag;

-per e-mail op het adres: info@lucmortelmans.be;

-per post op het adres: Cruyslei, 88 te 2100 Antwerpen-Deurne.

2) Beschrijving van het goed - voorwerp van de online-verkoop

Woning gelegen te 2100 Deurne, Frank Craeybeckxlaan 29:

11343 - Antwerpen (negenentwintigste afdeling) – DISTRICT DEURNE (derde afdeling):

Een huis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2100 Deurne (Antwerpen), **Frank Craeybeckxlaan 29**, volgens titel ten kadaster gekend als een perceel bouwgrond deel van nummer 587/d wijk A met een grootte volgens titel van tweehonderd drieëntwintig vierkante meter dertig vierkante decimeter (223m²30dm²) en thans ten kadaster gekend sectie A met nummer **0587D2P0000** voor een grootte van tweehonderd drieëntwintig vierkante meter (223m²).

Hierna verder omschreven als “het goed”.

Voorgaande beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitel 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

(...)

3) Instelprijs

De instelprijs is vastgesteld op **vierhonderdtwintigduizend euro (€ 420.000,00)**.

4) Instelpremie

Niet van toepassing.

5) Minimumbod

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

6) Aanvang en sluiting van de biedingen

Er kan online geboden worden vanaf maandag 9 november 2026 om 14 uur.

De online biedingen worden afgesloten op dinsdag 17 november 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.

7) 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 **donderdag 19 november om 10 uur**.

8) Bezoeken

Het goed zal door kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van tien (10.00) uur tot twaalf (12.00) uur en elke woensdag van veertien (14.00) uur tot zestien (16.00) uur, en dit vanaf zaterdag 10 oktober 2026 tot en met zaterdag 7 november 2026.

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

9) Eigendomsoverdracht

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

10) Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet betreden, noch geheel of gedeeltelijk veranderen, wijzigen, afbreken. Indien vereist mag hij 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 pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper, nog aan de verkoper of verzoeker toe.

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

Voor zover ondergetekende notaris kon nagaan is het voormelde onroerend goed niet verhuurd en wordt het verkocht vrij van enige tegenwerpelijke huurovereenkomst.

De kopers zullen het genot bekomen van het goed door het eigen en vrije gebruik vanaf de volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, en niet voordat vijftien dagen zijn verstreken na de betekening aan de beslagene van het uittreksel bedoeld in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

De beslagene dient de staanplaats te ontruimen en ter beschikking te stellen aan de koper, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

11) 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.

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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

De verkoper wijst de koper echter uitdrukkelijk op de volgende gebreken:

“1. Er zijn natte plekken aan de zuidwest hoek van het huis, veroorzaakt door een lek in het dak van het aanpalend gebouw. Dit is vastgesteld door een expert. De verzekering van het huis, Baloise, werkt hierop; een bestek voor verwijdering van de natte plekken is opgesteld en Baloise heeft de eigenaar van het aanpalend gebouw gecontacteerd. In principe zal de koper aanspraak kunnen maken op die verzekering.

2. Twee oudere kraantjes op de tweede verdieping ontbreken, alsook een paar oudere deurklinken op de derde verdieping, en de kookplaten in de keuken. “

Volgende afspraak werd gemaakt met LIDL:

Belangrijk is ook dat LIDL (die het aanpalend gebouw ten noorden beheert en dit aan het renoveren is) een extra isolatie zal aanbrengen op de noordmuur van het dak van hun (nieuw) gebouw tot het dak van het gebouw in kwestie. Dit is bedongen toen LIDL plannen maakte om hun gebouw te renoveren.

Het gedeelte van uw muur vanaf maaiveld tot dakrand loskade wordt uitgevoerd in betonnen sandwichpanelen met isolatie van 12 cm (samenstelling: betonpaneel, isolatieplaat, betonpaneel). Het gedeelte van uw muur boven de dakrand van de loskade, waartegen wij niet zullen bouwen, zullen wij voorzien van 12 cm isolatie en afwerken met plaatmateriaal.” (De "loskade" is binnen in het gebouw van LIDL, aanpalend aan de noordzijde van 29 F Craeybeckxlaan; de loskade is 7 meter hoog.).

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

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

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

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze die vermeld worden in de eigendomsakte:

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

19) Administratieve bepalingen

a) Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Indien het eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening, stedenbouw of urbanisatie of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten voor het eigendom, waarvan het bij deze verkochte deel uitmaakt, geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening of van een ondergrondse inneming voor pijpleidingen voor het vervoer van gasaardige of andere producten.

Werken aan het eigendom

De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies en uitgevoerde verbouwingen de nodige bouwvergunningen te hebben verkregen en de administratie van het kadaster overeenkomstig artikel 473 WIB te hebben ingelicht over de voltooiing van deze werken.

Tevens verklaart de verkoper dat in de bij deze verkochte woning geen veranderingswerken werden uitgevoerd, en geen bijkomende constructies werden opgetrokken in de afgelopen periode van twee jaar, waardoor het kadastraal inkomen zou kunnen worden beïnvloed.

De kandidaat-koper krijgt het advies om,

-voorafgaand aan zijn deelname aan de online-biedingen, persoonlijk, inlichtingen in te winnen omtrent het milieu en de stedenbouwkundige situatie van het eigendom.

-in aanvulling op de stedenbouwkundige info die door de gemeente, in het kader van de verkoop van het eigendom, overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving, verstrekt wordt, persoonlijk na te gaan of het eigendom overeenstemt met de afgeleverde vergunningen.

-de wettelijkheid na te gaan van de werken die, sedert de oprichting, aan het eigendom werden uitgevoerd, door op de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, voorlegging te vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de oprichting van het gebouw tot op heden. Aldus kan de kandidaat-koper verifiëren of een handelingen of werken, in of aan het eigendom, al dan niet in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften, werden uitgevoerd.

Register van herstellvorderingen – Vlaamse Codex Wonen

Overeenkomstig artikel 3.51 vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verklaart de instrumenterende notaris, naar aanleiding van onderhavige overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed, het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te hebben geraadpleegd via www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering en daarin geen meldingen met betrekking tot het bij deze verkochte eigendom te hebben aangetroffen.

Postinterventiedossier (Koninklijk Besluit vijftientwintig januari tweeduizend en één)

Dienaangaande verklaart de ondergetekende notaris dat er voor zover hij kon nagaan geen postinterventiedossier voorhanden is, doch het is niet uit te sluiten dat er werkzaamheden werden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van het Koninklijk Besluit van vijftientwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Stedenbouw

De kandidaat-kopers worden gewezen op het bestaan en de inhoud van de “Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, afgekort als “Vlaamse Codex RO” vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van vijftien mei tweeduizend en negen, houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (“DORO”), zoals gepubliceerd in het Belgisch staatsblad van twintig augustus tweeduizend en negen.

De stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en heeft op verzoek van de verkoper een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.

De kandidaat-koper krijgt het advies, voorafgaand aan het deelnemen aan de online-biedingen, kennis te nemen van het integrale stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Antwerpen op 23 september 2026. Samengevat kan hieruit, conform artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, weerhouden worden wat volgt:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt met uitzondering van de volgende vergunning:

- Een vergunning de dato 16 mei 1988 met betrekking tot aanbouwen veranda – 3.3.1988 (gemeentelijk dossiernummer 19882245)

2° dat volgens het plannenregister van de gemeente, de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed “woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)” is;

3° dat het hypothecair getuigschrift geen melding maakt dat voormelde onroerend goed het voorwerp zou uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het eigendom niet gelegen is in een gebied, aangeduid als zone met voorkooprecht volgens een reeds definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan of artikel 34 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende de complexe projecten;

5° dat het eigendom niet onder de toepassing valt van voorwaarden van een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6° dat het hierbij verkochte goed geen deel uitmaakt van een gebied waarop voorkeursbesluit of bijzondere projecten worden voorzien.

7° uit de inlichtingen van de gemeente/stad blijkt dat er voor het goed **geen proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige inbreuk werd opgesteld**. Het feit dat geen proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding wordt vermeld in de door de gemeente/stad verstrekte informatie, garandeert niet dat er geen overtreding bestaat.

8° dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

9° dat het onroerend goed gelegen is in een rooilijnplan genaamd “gebroertens en kerkevelen – ontwerp tot het aanleggen van een nieuw kwartier ter sterke” referentie ROO_11002_245_40034_00001

De kandidaat-koper wordt geacht kennis te hebben genomen van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. waarin alle vergunningsplichtige handelingen omschreven staan. Voor al deze werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het goed, zal de koper zich dienen te houden aan de verplichtingen die worden opgelegd door de diensten van stedenbouw, de provincie en de gemeente, zonder verhaal tegen of tussenkomst van de verkoper.

MAATREGELENREGISTER

Op 15 april 2026 werd het “Maatregelenregister” geraadpleegd en werd volgend rapport ontvangen betreffende maatregelen bekend bij de bij het Vlaams Handhavingsplatform beschikbare vastgoedinformatie waar publieke herstel- en/of beveiligingsmaatregelen gelden, die van toepassing zijn op het hiervoor beschreven onroerende goed, dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkoop (overdracht). Dit rapport luidt letterlijk als volgt: “Geen maatregelen in het Vlaams Handhavingsplatform Er zijn geen maatregelen gevonden op dit kadastraal perceel volgens onze opvraging bij het Maatregelenregister. Het is mogelijk dat er wel publieke herstel- of beveiligingsmaatregelen van toepassing zijn die dateren van voor 1 april 2026.”

WONEN IN EIGEN STREEK

De instrumenterende notaris wijst de partijen op het Decreet van 23 juni 2023 over Wonen in Eigen Streek 5WIES). De verkoper verklaart dat voorschreven goed thans geen WIES-grond of WIES-woning is, aangezien er geen omgevingsvergunning werd verleend op basis waarvan voorschreven goed de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning verkrijgt,

De aandacht van de kandidaat-koper wordt erop gevestigd dat het Wonen In Eigen Streek bij een latere overdracht van het verkochte goed wel van toepassing kan zijn.

b) Bos – Natuur - Waterwinning

Uit opzoeking in “GeoPunt Vlaanderen” en uit de informatie die door de stad Antwerpen betreffende het te verkopen eigendom verstrekt werd, blijkt dat het eigendom

-niet valt onder de toepassing van het bosdecreet.

-niet gelegen is in "Grote Eenheden Natuur" (G.E.N.), Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (G.E.N.O.), alsmede dat het geen deel uitmaakt van een natuureservaat ingevolge het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van éénentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig.

-niet gelegen is in een waterwingebied, noch in een beschermingszone, zoals bedoeld in het decreet van vierentwintig januari negentienhonderd vierentachtig.

c) Bodemtoestand

De kandidaat-koper krijgt het advies, voorafgaand aan het deelnemen aan de online-biedingen, kennis te nemen van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, van het Vlaams Parlement van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes, hierna “bodemdecreet” genoemd.

In de voormelde aanvullende inlichtingen vastgoed maakt de Stad Antwerpen met betrekking tot het bij deze verkochte eigendom geen melding van vergunningen voor activiteiten die voorkomen in de lijst van het "Vlaams Reglement Bodemsanering" (VLAREBO) en evenmin van een toepasselijke VLAREM milieuvergunning.

Voor zover kon nagegaan worden was of is op het bij deze verkochte eigendom geen inrichting gevestigd en wordt of werd geen activiteit uitgeoefend, die voorkomt op die lijst. Dienvolgens heeft er volgens de verkoper tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden met betrekking tot het voorschreven te verkopen goed en komt er geen bodemverontreiniging voor, 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.

De uiteindelijke koper zal de risico's van eventuele bodemverontreiniging en schade, evenals de mogelijk daaruit voortvloeiende kosten, op zich nemen. De verzoeker, noch de eigenaar zijn hiervoor tot geen vrijwaring jegens de koper gehouden.

Met betrekking tot het kadastraal perceel waarop voorschreven eigendom zich bevindt, werd door de openbare afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse gewest een bodemattest afgeleverd op datum van 4 juni 2025, dat letterlijk vermeldt wat volgt:

“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

“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.

“3 OPMERKINGEN

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

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

“3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

Conform artikel 117 van het bodemdecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van het bodemdecreet werden nageleefd.

d) WATERINFO – WATERSCORE – SIGNAALGEBIEDEN – Waterwingebied

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 verklaart de notaris dat hij

een opzoeking via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht> heeft verricht waaruit blijkt dat het goed:

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied.
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot de afbakening van de risicozones.

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de verplichting om zijn verzekeraar in te lichten dat het goed in een risicozone voor overstromingen is gelegen. Dit gegeven kan immers tot gevolg hebben dat de verzekeraar onder de wettelijke voorwaarden een hogere verzekeringspremie vraagt of weigert dekking te verlenen voor overstroming.

- volgende **waterscore** heeft: het perceel grond heeft een **P(erceel)-score A** en het gebouw heeft een **G(ebouw)-score A**. (*klasse A: geen overstroming gemodelleerd \$klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering \$klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat \$klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*).

Ondergetekende notaris informeert de koper verder dat uit zijn opzoekingen blijkt dat het goed:

- **niet** gelegen is in een signaalgebied (*zijnde een nog niet ontwikkeld gebied met harde gewestplanbestemming die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als natuurlijke spons fungeren*).
- **niet gelegen is in een waterwingebied** (*zijnde een zone waarin de waterbedrijven grondwater oppompen voor de productie van drinkwater en waar strengere regels gelden*).

e) Bescherming - Onroerend erfgoed

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd kennis te nemen van het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013.

Uit opzoeking op het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat:

a) het goed niet beschermd is.

b) het goed niet werd opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van de archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

De kandidaat-koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen verbonden aan een eventuele opname van het eigendom in één van de voormelde inventarissen en wordt uitgenodigd kennis te nemen van de rechtsgevolgen verbonden aan een eventuele bescherming.

f) Kabels en leidingen Informatie Meldpunt (Klim)

Uit raadpleging van de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) op datum van 4 maart 2025 blijkt dat het te verkopen eigendom niet gelegen is in de directe nabijheid van ondergrondse opslag- of transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

g) Leegstand

Er is niets bekend omtrent enige opname van voorschreven eigendom in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen of van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen in de zin van het decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig december negentienhonderd vijffennegentig. De eigenaar verklaarde evenmin door een administratie gewaarschuwd te zijn dat het bij deze overgedragen eigendom, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal gezet worden.

In “aanvullende inlichtingen vastgoed”, toegevoegd aan voormeld stedenbouwkundig uittreksel, deelde de Stad Antwerpen mede dat het eigendom niet opgenomen is in de Vlaamse inventaris van ongeschikte, onbewoonbare, leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen en evenmin opgenomen is in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

h) Voorkooprechten

Voor zover kon nagegaan worden is voormeld eigendom niet gelegen in een gebied waar voorkooprechten dienen aangeboden te worden uit hoofde van “Zeehavens”, “De Vlaamse Waterweg”, “Waterwegen en Zeekanaal”, “Linker Schelde-oever”, “Water”, “Ruilverkaveling”, “Natuur”, “Lantis”, (voorheen “Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel (BAM)” en andere eventueel toepasselijke voorkooprechten.

Uit opzoeking op het E-voorkoopploket op 28 mei 2025 is tevens gebleken dat er geen voorkooprecht van toepassing is op het te verkopen eigendom.

i) Ruilverkaveling

Voorschreven eigendom valt niet onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling van landeigendommen.

j) Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het goed **een wooneenheid** is in de zin van het Energiedecreet en het Energiebesluit en bijgevolg een energieprestatiecertificaat dient te worden overhandigd.

Een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking tot het goed werd opgemaakt door een erkend energiedeskundige op 28 juli 2026 met vermelding van het certificaatnummer 20260728-0003923424-RES-1. Het berekend energieverbruik bedraagt volgens dit certificaat 395 kWh/m² per jaar en het onroerend goed heeft energielabel D.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van deze akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper verklaart dit certificaat van de verkoper te hebben ontvangen.

De koper verklaart te weten dat binnen tien (10) jaar na voormelde datum terug een energieprestatiecertificaat dient opgesteld te worden door een erkende energiedeskundige wanneer hij het goed wil te koop stellen of verhuren.

De koper kan een kopie van de keuring inkijken via www.biddit.be.

Deze attesten zullen bij de overhandiging van de sleutel van het verkochte goed worden overgemaakt aan de koper.

k) Renovatieplicht

Partijen verklaren dat het goed **een residentieel gebouw** is in de zin van het Energiebesluit. Zoals uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt, werd aan het onroerend goed minstens EPC-label D toegekend. Bijgevolg geldt er op grond van de geldende energieregelgeving vandaag **geen renovatieverplichting** in hoofde van de koper.

l) Asbestattest

Partijen zijn erop gewezen dat een eigenaar die een eigendomsrecht onder levenden overdraagt of een vruchtgebruik, zakelijk recht van gebruik, erfpacht of opstalrecht onder levenden vestigt of overdraagt, voor iedere toegankelijke constructie met risicobouwjaar (dit wil zeggen opgericht vóór 2001) voorafgaandelijk een asbestinventaris dient te laten opmaken door een asbestdeskundige, op basis waarvan de OVAM een asbestinventarisattest zal afleveren. De eigenaar is verplicht bij het sluiten van de onderhandse akte of overeenkomst met betrekking tot overdracht dit attest aan de verwerver te overhandigen. Bij niet-naleving van deze bepalingen, heeft de verkrijger het recht de nietigheid van de overdracht te vorderen.

Het begrip “toegankelijke constructie” wordt gedefinieerd als een constructie die mensen binnen

kunnen betreden zodat dergelijke constructie minstens dient te bestaan uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen en als een mens er normaal in kan staan of lopen, dit onverminderd het recht van de Vlaamse regering om bepaalde categorieën van toegankelijke constructies van deze verplichting uit te sluiten.

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

De verkoper beschikt hiervoor over een **asbestinventarisatetest** de dato 3 juni 2025 met attestnummer 20250603-000394.000.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van deze akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest via www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt letterlijk als volgt:

<i>Eindconclusie volgens de wetgeving:</i>		
<i>Niet-asbestveilig</i>		
<i>Tijdens de inspectie vastgesteld:</i>		
<i>4</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Beperkingen</i>	<i>Uitsluitingen</i>
<i>Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:</i>		
<i>0</i>	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Dringend verwijderen</i>
<i>0</i>	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Dringend maatregelen nemen</i>
<i>1</i>	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Verwijderen</i>
<i>0</i>	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Maatregelen nemen</i>
<i>3</i>	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Zorgvuldig beheren</i>

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 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 vandaag door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) aanwezigheid van asbest.

De koper kan een kopie van de keuring inkijken via www.biddit.be.

Deze attesten zullen bij de overhandiging van de sleutel van het verkochte goed worden overgemaakt aan de koper.

m) Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is waarvan **de elektrische installatie als nieuw wordt beschouwd**, omdat deze:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het oud Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk

6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019;

- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 heeft ondergaan en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp van een controleonderzoek heeft uitgemaakt.

Bij proces-verbaal van 10 juni 2025 werd door Housecheck vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De koper erkent te weten dat na afloop van de wettelijke termijn van vijf (5) jaar vanaf de datum van het controleonderzoek door hetzelfde organisme zal moeten worden vastgesteld dat de overtredingen zijn verdwenen.

De koper erkent door de notaris op de hoogte te zijn gesteld van:

- de sancties voorzien in het AREI;
- de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement;
- het feit dat de kosten van het conform maken van de installatie en de herkeuring door het organisme aan hem zullen worden aangerekend.

De koper kan een kopie van de keuring inkijken via www.biddit.be.

Deze attesten zullen bij de overhandiging van de sleutel van het verkochte goed worden overgemaakt aan de koper.

20) Hypothécaire 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.

21) Pandwet

Er is niets bekend omtrent niet betaalde werken die de laatste tien jaar zouden zijn verricht aan de te verkopen staanplaats, en evenmin omtrent niet betaalde leveranciers en installateurs voor toestellen of installaties die er in dezelfde periode aan het eigendom zouden zijn aangebracht.

22) 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. Indien de koper van mening is dat zijn risico ontoereikend gedekt is, staat het hem vrij op eigen kosten een aanvullende verzekering af te sluiten.

Er kan geen enkele garantie gegeven worden omtrent het al dan niet verzekerd zijn van het te verkopen eigendom.

Indien het eigendom verzekerd is tegen brand en aanverwante risico's zal deze verzekering aangehouden blijven 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.

23) Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de eventueel

betstaande 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 verzoeker of eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

24) 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 eigenaar voor het lopende jaar.

25) Kosten van de verkoop

Uiterlijk vijf werkdagen na de toewijzing, moet de koper op het kantoor van de instrumenterende notaris, de kosten betalen zoals voorzien in artikel 25 van de nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden. Deze kosten, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op een half ten honderd (0,5 %) van de prijs - dienen door de koper te worden betaald op het kantoor van de notaris en op de wijze bepaald in artikel 24, binnen vijf werkdagen na de toewijzing.

Betaling:

De betalingen van koopprijs en koopkosten moeten gebeuren door storting op rekening nummer BE53 4026 1755 6153 (KBC Bank) van de instrumenterende notaris.

Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de kosten vijf werkdagen, en de termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het definitief worden van de verkoop.

26) Verwijlintresten

Als afwijking op artikel 27 van de algemene verkoopvoorwaarden worden de verwijlintresten vastgesteld op tien ten honderd per jaar, pro rata berekend.

27) Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoop

Deze verkoop zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internetsites zoals (www.biddit.be, www.zimmo.be).

28) Nazicht berichten van beslag, delegatie en overdracht

Vóór het opmaken van het proces-verbaal van voorstel tot rangregeling zullen de berichten van beslag, delegatie en overdracht op naam van de beslagene elektronisch worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 1391 van het Gerechtelijk Wetboek.

29) Afwijking algemene verkoopsvoorwaarden

Onderhavige verkoop wijkt af van artikel 15 en 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden. Er is geen premie van toepassing op deze verkoop alsook geen mogelijkheid tot opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bieder, 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- 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 voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000**

(vijf duizend euro) betalen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven

schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst 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 vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma 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 rangeregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking invoeren 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 invoeren worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. 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° 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 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

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

(...)

Hierna "de lasthebber" te noemen

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub #, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

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

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

Slotbepalingen

De ingeschreven schuldeisers, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven en de beslagenen, zullen tenminste één maand voor de aanvang van de biedingen aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening zal melding gemaakt worden op de kant van de overschrijving van het beslag op bevoegde kantoor Rechtszekerheid met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ingeval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij ondergetekende notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Deurne, 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.