

Rep. n° 38948	Voorwaarden Online-verkoop op BIDDIT.be	24 september 2026	Dossier: 2250753-FVdS
----------------------	---	-------------------	-----------------------

KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN

Opgesteld door notaris LUC MORTELMANS te Antwerpen-Deurne, op vierentwintig september tweeduizend zesentwintig.

Overeenkomstig deze voorwaarden worden de hierna nader omschreven onroerende goederen, openbaar verkocht bij opbod, ten gunste van de hoogst- en laatst-biedende, zonder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, via gedematerialiseerde biedingen op het veilingsplatform www.biddit.be, met een instelprijs en een instelpremie, met een biedingsperiode die een aanvang zal nemen op woensdag 25 november 2026 om vijftien (15.00) uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten op donderdag 3 december 2026 om vijftien (15.00) uur, onder voorbehoud van de werking van de “zandloper” (zoals hierna gemeld).

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

STAD ANTWERPEN (achtentwintigste afdeling) – DISTRICT DEURNE (tweede afdeling)

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te 2100 Antwerpen-Deurne, Jan Welterslaan, 34-36, ten kadaster bekend volgens titel en thans sectie A nummer 216 N3 P0000, voor een grootte van negenhonderd zesenzestig vierkante meter (966 m²).

1. Het appartement op de vijfde verdieping genummerd “B5”, begrijpende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf, ingedeeld als volgt: hal, vestiaire, living, keuken, twee slaapkamers, badkamer, wc en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten (50/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. De ondergrondse provisiekelder gemerkt “PR, B5”; , begrijpende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de provisiekelder zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. De gelijkvloerse garage gemerkt “GA, 4”, begrijpende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: viereenhalf/duizendsten (4,5/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het appartement, de provisiekelder en de garage worden thans kadastraal omschreven als “A5/B5/K.B5-G4” en zijn samen ten kadaster bekend sectie A nummer 216 N3 P0018, met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderd vijftig euro (850,00 EUR).

Zo en gelijk het gebouw, het appartement, de provisiekelder en de garage nader omschreven worden in de basisakte opgemaakt door notaris Désiré De Weert te Antwerpen op 23 maart 1964, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 5 mei daarna, deel 4207 nummer 5 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Paul Smet te Antwerpen op 31 oktober 1985, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 4 december 1985, deel 9373 nummer 22.

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



Eerste blad

7

vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed 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.

TOEHORENDE AAN

Mevrouw **FRIZELLE (volgens titel NASSEL)** Mylie Fraser, geboren te Antwerpen-Merksem op 18 juli 1995, wonende te 9190 Stekene (Kemzeke), Stationsstraat, 49, rijksregisternummer 95.07.18-548.83, echtgescheiden, zonder verklaring van wettelijk samenwonen te hebben afgelegd.

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

EIGENDOMSOORSPRONG

Voorschreven eigendom hoort toe aan voornoemde mevrouw Mylie Frizelle om er de aankoop van gedaan te hebben van de heer DE BACKER Franciscus Carolus Wilhelmus, echtgenoot van mevrouw Sittner Ingrid, wonende te Antwerpen-Deurne, blijkens akte verleden voor notaris Geert De Roeck te Antwerpen-Deurne, op 6 november 2017, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 13 november 2017, onder referentie 58-T-13/11/2017-22893.

Voorschreven eigendom hoorde sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan voornoemde heer Franciscus De Backer.

VERZOEKER

Mevrouw **BOGAERTS Janine Francine Lucienne**, geboren te Lier op 12 maart 1942, wonende te 43895 L' Ampolla Tarragona - (Spanje), Bustia de correos Cap Roig, 12 (Rijksregisternummer 42.03.12-256.93), weduwe van de heer FRIZELLE Patrick Fraser, zonder verklaring van wettelijk samenwonen.

Hierna genoemd: “*verzoeker*” of “*schuldeiser*”.

IN UITVOERING VAN:

De beschikking tot aanstelling van mijn ambt werd op 10 juni 2025, gewezen door de Beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen.

Bij beschikkingen van de Beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen van 28 oktober 2025 werd de termijn voorzien in artikel 1587 Gerechtelijk Wetboek verlengd. Deze beschikkingen werd aan de beslagene betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarders Eveline Baeten, met standplaats te Gent/Sint-Denijs-Westrem, er kantoorhoudende aan de Kortrijksesteenweg 1131/002 op 8 december 2025.

Bij beschikking van de Beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen van 2 juni 2026 werd de termijn voorzien in artikel 1587 Gerechtelijk Wetboek nogmaals verlengd. Deze beschikking werd aan de beslagene betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder Geert De Lombaert met standplaats te Gent – Sint-Denijs-Westrem, er kantoorhoudende aan de Kortrijksesteenweg, 1131/002 van 19 juni 2026.

TITEL - BEVEL - BESLAG

1. Voornoemde mevrouw Mylie Frizelle, werd bij arrest van het hof van beroep te Antwerpen op 11 februari 2025 veroordeeld

a) om aan de verzoekster, voornoemde mevrouw Janine Bogaerts te betalen: het bedrag van honderd vijfenveertigduizend euro (145.000,00 EUR), verhoogd met intresten vanaf de datum

van dagvaarding op 20 september 2019 tot het tijdstip van integrale betaling.

b) tot terugbetaling van de schenkingsrechten ten bedrage van vierduizend driehonderd vijftig euro (4.350,00 EUR), te vermeerderen met verwijlrenten vanaf datum dagvaarding op 20 september 2019;

c) tot terugbetaling van alle bedragen die de verzoekster heeft betaald aan de syndicus van het appartement te Deurne, en van de door haar betaalde onroerende voorheffing;

d) tot de kosten van het geding, met name tweehonderd achtenzeventig euro negenennegentig cent (278,99 EUR) dagvaardingskosten; zevenduizend vijfhonderd euro (7.500,00 EUR) rechtsplegingsvergoeding in eerste aanleg en zevenduizend vijfhonderd euro (7.500,00 EUR) rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep.

2. Dit arrest werd aan voornoemde mevrouw Mylie Frizelle op 24 maart 2025, samen met het bevel tot betaling en het bevel voorafgaand onroerend beslag betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder Erik Peenen met standplaats te Antwerpen, er kantoorhoudende Amerikalei, 207.

Dit bevel werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Antwerpen, tweede kantoor op 27 maart 2025 met referentie 58-T-27/03/2025-06579.

3. Aangezien voormeld bevel zonder gevolg is gebleven, heeft voornoemde mevrouw Janine Bogaerts, bij exploit van voornoemde gerechtsdeurwaarder Erik Peenen, betekend aan de beslagene op 17 april 2025, uitvoerend beslag op onroerend goed gelegd op voormeld appartement, kelder en garage te Antwerpen-Deurne, Jan Welterslaan, 34-36.

Dit beslag werd overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid te Antwerpen, tweede kantoor op 25 april 2025 onder nummer 58-T-25/04/2025-08673.

6. Na voormeld exploit van inbeslagname en op verzoek van voormelde schuldeiser, werd ondergetekende notaris, bij beschikking van 10 juni 2025, door beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, aangesteld om over te gaan tot de veiling van de in beslaggenomen goederen en tot de verrichtingen van rangregeling.

DETTIGJARIGE HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het hiervoor beschreven appartement met provisiekelder en garage zijn thans bezwaard met volgende bezwarende inschrijvingen en overschrijvingen van bevel en van beslag, genomen tegen de beslagene, op het Kantoor Rechtszekerheid te Antwerpen, tweede kantoor, zoals blijkt uit een hypothecair getuigschrift afgeleverd op 30 maart 2026, met kenmerk 582503202608789, de toestand weergevende op 25 maart 2026 en uit het aanvullend hypothecair getuigschrift van 21 september 2026.

1. INSCHRIJVING

genomen op twee september 2019 onder referentie 58-I-02/09/2019-18100, krachtens een akte van kredietopening verleden voor notaris Didier Marynen te Stabroek op 26 augustus 2019, in voordeel van "Record Credits" naamloze vennootschap te Evere, lastens voornoemde mevrouw Mulie Frizelle (Nassel), tot zekerheid van honderd zevenenzeventigduizend vierhonderd euro (177.400,00 EUR) in hoofdsom en zeventienduizend zevenhonderd veertig euro (17.740,00 EUR) voor bijhorigheden.

2. OVERSCHRIJVINGEN BEVEL – BESLAG

a) op 20 september 2019 met referentie 58-T-20/09/2019-19671 van het bewarend onroerend beslag, bij exploit van Anne-Marie De Block, gerechtsdeurwaarder te Antwerpen-Wilrijk, Rucaplein, 503, ten verzoeken van voornoemde mevrouw Janine Bogaerts, lastens voornoemde mevrouw Mylie Frizelle (Nassel), op het hiervoor beschreven appartement met provisiekelder en garage, krachtens beschikking van de Beslagrechter in de Rechtbank van



Tweede Blok
7

Eerste Aanleg te Antwerpen, Afdeling Antwerpen, sectie burgerlijke rechtbank, Beslagrechter/kamer Abe2 dd. 17 september 2019.

b) op 18 augustus 2022 met referentie 58-T-18/08/2022-17560 van de hernieuwing van het sub a) voormeld bewarend beslag, bij exploot van Gary Liesmons, gerechtsdeurwaarder te Antwerpen, Leopold De Waelstraat, 21 van 6 augustus 2022, ten verzoeken van voornoemde mevrouw Janine Bogaerts, lastens voornoemde mevrouw Mylie Frizelle (Nassel), op het hiervoor beschreven appartement met provisiekelder en garage.

c) op 27 maart 2025 met referentie 58-T-27/03/2025-06579 van het bevel voorafgaand uitvoerend beslag op onroerend goed betekend op 24 maart 2025 bij exploot van "Equalis" gerechtsdeurwaarders te 2000 Antwerpen, Amerikalei, 207.

d) op 25 april 2025 met referentie 58-T-25/04/2025-08673 van het exploot van uitvoerend beslag op onroerend goed betekend op 17 april 2025 bij exploot van "Equalis" gerechtsdeurwaarders te 2000 Antwerpen, Amerikalei, 207, op verzoek van voornoemde mevrouw Janine Bogaerts, die daarbij woonplaats koos op het kantoor van gerechtsdeurwaarder Erik Peenen te 2000 Antwerpen, Amerikalei, 207, lastens voornoemde mevrouw Mylie Frizelle.

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

Door oproeping van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, alsook de schuldeisers die een bevel of beslag hebben doen overschrijven, is er, overeenkomstig artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek, overwijzing van de prijs, heeft de verkoop zuiverende werking, en volgt een rangregeling.

De verkoop van het hiervoor beschreven appartement met provisiekelder en garage te Antwerpen-Deurne, Jan Welterslaan, 34-36, geschiedt bijgevolg voor vrij en onbelast van alle bezwarende in- en overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOPING:

Door een bod uit te brengen, erkennen de kandidaat-kopers kennis te hebben genomen van alle bepalingen van onderhavig lastenkohier, worden zij geacht hiermede hun akkoord te betuigen en verbinden zij zich ertoe alle hierin opgenomen bepalingen en verplichtingen na te leven.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden 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) Publiciteit - Contactgegevens van het notariskantoor

Deze verkoping wordt onder meer bekendgemaakt bij middel van publicaties op volgende sites: www.notaris.be/immo; www.biddit.be; www.zimmo.be.

Met betrekking tot deze online verkoop kunnen kandidaat-kopers 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;

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

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

2) Instelprijs

De verzoeker heeft de instelprijs vastgesteld op honderd vijftigduizend euro (150.000,00 EUR).

3) 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.

4) Aanvang en sluiting van de biedingen

Er kan online geboden worden vanaf woensdag 25 november 2026 om vijftien (15.00) uur.

De online biedingen worden afgesloten op donderdag 3 december 2026 om vijftien (15.00) uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

5) Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoeker, en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 9 december 2026 om veertien (14.00) uur.

6) 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 elf (11.00) uur tot dertien (13.00) uur, en dit vanaf zaterdag 31 oktober 2026 tot en met woensdag 2 december 2026.

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

7) Eigendomsoverdracht

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

8) 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.

Het hiervoor beschreven appartement met provisiekelder en garage te Antwerpen-Deurne, Jan Welterslaan, 34-36 is niet verhuurd en niet in gebruik is bij derden. De koper bekomt er bijgevolg het genot van door het vrije gebruik ervan.

Zelfde appartement met provisiekelder en garage te Antwerpen-Deurne, Jan Welterslaan, 34-36 is vrij en beschikbaar en tevens vrij van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht.

Het werd volledig leeggemaakt.

9) Voorkooprecht – Voorkeurrecht

A. Conventionele voorkooprechten

De verzoeker verklaart dat het goed met geen voorkeurrecht, conventioneel voorkooprecht,



Deurblad

7

recht van wederinkoop of optierecht is bezwaard.

B. Decretale voorkooprechten

Uit een opzoeking van de notaris via het e-voorkooploket blijkt dat er geen decretale voorkooprechten van toepassing zijn.

10) 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.

11) Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden 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.

12) Gemeenheden

Het goed wordt overgedragen met alle rechten en verplichtingen betreffende gemene muren, grachten, hagen of andere afsluitingen die het goed en de aanpalende eigendommen van elkaar scheiden. De verzoeker geen weet te hebben van overeenkomsten daarover die in het verleden werden gesloten.

13) Erfdienstbaarheden

A. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen waarmee het goed zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij de ene erfdienstbaarheid uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op eigen kosten, last en risico en zonder tussenkomst of aansprakelijkheid van de verzoeker en/of beslagene.

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten de beslagene geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd of toegestaan ten laste of in het voordeel van het goed. De verzoeker verklaart bovendien dat bij zijn weten door toedoen van de beslagene geen erfdienstbaarheden door bestemming van de eigenaar zijn ontstaan en dat hij ook geen kennis heeft van erfdienstbaarheden gevestigd voordat de beslagene zelf eigenaar werd, behoudens deze eventueel vermeld in voormelde statuten. Tot slot maakt de eigendomstitel van de beslagene ook geen melding van bestaande erfdienstbaarheden of andere bijzondere voorwaarden.

B. Erfdienstbaarheid door bestemming van de eigenaar

De kandidaat-kopers worden gewezen op artikel 3.119 van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat een erfdienstbaarheid ontstaat door bestemming van de eigenaar wanneer twee thans van elkaar gescheiden percelen aan dezelfde eigenaar hebben toebehoord en er op het moment van de verdeling een dienstbaarheid bestaat tussen de percelen die tot stand werd gebracht of werd behouden door die enige eigenaar. Die wijze van verkrijging geldt enkel voor erfdienstbaarheden die zichtbaar zijn op het tijdstip van de verdeling.

C. Erfdienstbaarheden van openbaar nut (KLIM)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van eventuele boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

De notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op het goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan of op het goed.

Uit een opzoeking op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM") blijkt dat het goed **niet** in de directe nabijheid van dergelijke leidingen is gelegen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database aanwezig zijn.

De uiteindelijke koper is door het enkele feit van de verkrijging gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

14) 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.

15) 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.

16) Mede-eigendom

A. Statuten – reglement van interne orde – besluiten van de algemene vergadering

Deze verkoop gebeurt ook onder de lasten, bedingen en voorwaarden van de hierna gemelde statuten van het gebouw en het reglement van interne orde.

De statuten, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom, werden opgemaakt door notaris Désiré De Weert te Antwerpen op 23 maart 1964, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 5 mei daarna, deel 4207 nummer 5.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Paul Smet te Antwerpen op 31 oktober 1985, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 4 december 1985, deel 9373 nummer 22.

Door het enkele feit van de definitieve toewijs, treedt de koper in alle rechten en verplichtingen die uit de statuten en het reglement van interne orde voortvloeien en zal de koper zich aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moeten onderwerpen, zonder enig verhaal tegen de verkoper en zonder dat de verkoper ooit tot enige tussenkomst kan worden gedwongen.

De koper verbindt zich ertoe in alle latere akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van het goed, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden op de hoogte zijn van de inhoud van de statuten en van het reglement van interne orde en dat zij zich ertoe verbinden de bepalingen van deze documenten en de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars na te leven.

B. Syndicus – Vereniging van mede-eigenaars

Het beheer van het gebouw wordt waargenomen door "B&D Vastgoedbeheer" te 2100



Vinde blad

3

Antwerpen-Deurne, Santvoortbeeklaan 23b.

De vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0843.340.863.

De uiteindelijke koper wordt ingevolge deze verkoop van rechtswege lid van deze vereniging van mede-eigenaars.

C. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De notaris wijst op de wettelijke verplichting, opgenomen in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, die de syndicus opleggen een aantal inlichtingen mee te delen en een aantal documenten te overhandigen die de koper moeten in staat stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten en kosten die hij zal moeten dragen.

Voorname syndicus werd, overeenkomstig artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek, uitgenodigd werd om volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal zoals bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 verschuldigde informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Overeenkomstig artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de minuuthoudende notaris zelfde syndicus tevens verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van een staat van de kosten en verschuldigde bedragen.

De bidders worden uitgenodigd kennis te nemen van het schrijven van de syndicus en de door hem overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 BW bezorgde documenten.

D. Gewone lasten

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag van ingenottreding van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend aan de verkoper worden terugbetaald en bij de koper worden opgevraagd.

E. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper zal overeenkomstig artikel 3.94, §2, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht dienen bij te dragen in de betaling van volgende uitgaven, kosten en schulden:

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

heeft verzocht;

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper worden gedragen.

F. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het (eventueel) reservekapitaal blijft aan de vereniging van mede-eigenaars toebehoren. Dit aandeel zal niet tussen verkoper en koper verrekend worden.

G. Schuldvorderingen

De schuldvorderingen ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de mede-eigendom, ontstaan na de definitieve toewijs, ingevolge een procedure die vóór deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper kan worden gehouden tot het betalen van enige vergoeding daarvoor aan de beslagene.

H. Kosten van mededeling

Alle kosten voor de mededeling van voormelde informatie en voor de overhandiging van voormelde documenten zoals bedoeld in artikel 3.94, §1, §2 en §3 van het Burgerlijk Wetboek worden in mindering gebracht op de gerealiseerde verkoopprijs.

I. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over de mogelijkheid om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

17) 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.

Voor het eigendom, waarvan de hiervoor beschreven kavels deel uitmaken, werd geen onteigeningsbesluit betekend en er is geen geplande onteigening bekend, noch een ondergrondse inneming voor pijpleidingen voor het vervoer van gasaardige of andere producten.

Werken aan het eigendom

Voor alle opgerichte constructies en uitgevoerde verbouwingen werden de nodige vergunningen verkregen.

Er is niets bekend over veranderingswerken aan de te verkopen woning, noch over bijkomend opgerichte constructies in de afgelopen periode van twee jaar, waardoor het kadastraal inkomen zou kunnen worden beïnvloed.



Vykeblad

7

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.

Postinterventiedossier (Koninklijk Besluit vijftientwintig januari tweeduizend en één)

Voor elk onroerend goed waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken sinds 1 mei 2001 zijn uitgevoerd door één of meer aannemers, dient een postinterventiedossier (PID) te worden opgemaakt. Dit dossier bevat alle elementen die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het goed.

Er werd voor het te verkopen eigendom geen postinterventiedossier opgemaakt, aangezien er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd.

Stedenbouwkundig uittreksel

De kandidaat-kopers worden gewezen op het bestaan en de inhoud van de “Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, afgekort als “VCRO” 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 basis hiervan een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 21 september 2026.

De kandidaat-koper krijgt het advies, voorafgaand aan het deelnemen aan de online-biedingen, kennis te nemen van het integrale stedenbouwkundig uittreksel.

Samengevat kan hieruit, conform artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, weerhouden worden wat volgt:

1° voor het onroerend goed zijn volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt:

-op 26 februari 1964 met referentie 11002_1964_4025 en gemeentelijk dossiernummer 19644025 voor het bouwen van een appartementsgebouw.

-op 12 juni 1974, met referentie 11002_1974_4162 en gemeentelijk dossiernummer 19744162 voor het oprichten van autoboxen.

Uit de recente kadastrale legger blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd in het jaar 1965.

Aangezien het onroerend goed na 22 april 1962 maar vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan opgericht werd, kan het vermoeden van vergunning weerlegd worden door een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf (5) jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs kan niet meer geleverd worden van zodra de constructie één jaar als “vergund geacht” in het

vergunningenregister werd opgenomen, behoudens indien het goed gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De notaris informeert de kandidaat-kopers dat het onroerend goed momenteel nog niet opgenomen werd in het register. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Voor informatie over de procedure om het eigendom te laten opnemen in het vergunningenregister als vergund geacht, worden de kandidaat-kopers verwezen naar <https://www.antwerpen.be/nl/info/5672aba8a775c58b4576/vermoeden-van-vergunning>

2° volgens het gewestplan Antwerpen zijn de meest recente stedenbouwkundige bestemmingen van het gebied waarin het eigendom gelegen is: “woongebieden” en “aanvullende voorschriften gp 14 : art 1”;

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 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023;

4° dat het eigendom niet gelegen is in een gebied, aangeduid als zone met voorkeurecht zoals vermeld in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het eigendom niet onder de toepassing valt van voorwaarden van een niet-vervallen verkavelingsvergunning of 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° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten

8° uit de inlichtingen van de stad Antwerpen blijkt niet dat er voor het goed een 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 stad verstrekte informatie, garandeert niet dat er geen overtreding bestaat.

9° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Voorbehoud juistheid gemeentelijke informatie

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie bekomen vanwege de stad Antwerpen.

De notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van de informatie ontvangen van de gemeente/stad, het Kantoor Rechtszekerheid en de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

Indien er voor het goed een vergunning is verleend, geeft dit niet de zekerheid dat:

- de constructies allemaal en integraal vergund zijn;
- de constructies werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning;
- de vergunning daadwerkelijk rechtsgeldig en niet vervallen is.

Kandidaat-kopers worden erop gewezen dat zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund.



Teste Stad

7

Noch de verzoeker, noch de notaris kunnen verzekeren dat:

a) de actuele bestemming van het goed stedenbouwkundig is vergund en strookt met het huidige gebruik en hieromtrent geen geschillen met om het even wie bestaan.

b) de beslagene voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij aan het goed zou hebben uitgevoerd of heeft laten uitvoeren, de vereiste vergunningen heeft verkregen of de vereiste meldingen te heeft gedaan,

Mochten er toch stedenbouwkundige overtreding(en) aan het licht komen, worden de kandidaat-kopers erop gewezen dat het behoud van dergelijke werken strijdig is met de VCRO en strafbaar is, indien het goed in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is en aanleiding kan geven tot rechterlijke of bestuurlijke maatregelen, voor zover deze vordering niet is verjaard. Verder worden de kandidaat-kopers gewezen op de mogelijkheid dat het onrechtmatig karakter, de beoordeling van latere vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen kan beïnvloeden. Voor het geval in de toekomst de afbraak of het herstel in natura zou worden bevolen – voor zover de vordering hiertoe nog niet is verjaard – zal de uiteindelijke koper gehouden zijn tot uitvoering ervan voor eigen rekening, onverminderd de mogelijkheid om in zijn hoofde en op zijn kosten de regularisatie van de bestaande toestand te verzoeken, zonder verhaal tegen de beslagene, de verzoeker of de notaris.

Verwijzing naar artikel 4.2.1. VCRO

De kandidaat-kopers worden geacht kennis te hebben genomen van artikel 4.2.1 VCRO, 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.

Advies aan de kandidaat-kopers

De kandidaat-kopers krijgen het advies om vóór deelname aan de biedingen:

-bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed en inzage te vragen in de afgeleverde vergunningen die werden afgeleverd;

-persoonlijk na te gaan of de feitelijke toestand van het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

b) 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.”

c) Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos zoals opgenomen in artikel 3 van het Bosdecreet. Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Er zijn geen aanwijzingen dat het eigendom onder de voorschriften van het Bosdecreet zou vallen.

d) Bodemtoestand

De kandidaat-kopers krijgen 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.

Geen risicoground

Het eigendom is geen risicoground, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Er zijn geen aanwijzingen dat er op of in de privaatieve kavel(s), die het voorwerp uitmaakt/uitmaken van deze openbare verkoop, een risico-inrichting gevestigd is of was en dat in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting zou gevestigd zijn (geweest) die uitsluitend bestemd is of was voor de te verkopen privaatieve kavels.

Evenmin kan vastgesteld worden dat er, vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom, een risico-activiteit plaatsvond of een risicoinrichting gevestigd was op de grond waarop naderhand de gedwongen mede-eigendom tot stand kwam. Ook in de gemeenschappelijke delen was er geen risico-inrichting gevestigd was die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom.

Uit nagemeld bodemattest en de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt evenmin dat op het goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

Bodemattest

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft, met betrekking tot het kadastraal perceel waarop het te verkopen eigendom zich bevindt, op 29 juli 2025 een bodemattest afgeleverd, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van de PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt U op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>."

"2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

"De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

"2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

"3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden



Levend Blad

7

niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.”

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

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

Stedenbouwkundige inlichtingen – Milieuvergunningen

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat er voor het goed geen milieuvergunningen, omgevingsvergunningen voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, of milieumeldingen bekend zijn.

Vaststelling

Op grond van voormeld bodemattest en de stedenbouwkundige inlichtingen, bevestigt de notaris dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: Overdrachten” van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat:

- het bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- het bodemattest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de verkoper opgelegd naar aanleiding van deze overdracht.

e) Verwarming - Stookolietank

Het appartement wordt verwarmd op basis van aardgas door middel van een eigen verwarmingsinstallatie, en dat er is in het eigendom, voor zover kan worden nagegaan nooit een stookolietank aanwezig geweest.

De kandidaat-koper krijgt het advies, voorafgaand aan het deelnemen aan de online-biedingen, kennis te nemen van de wetgeving aangaande de centrale stooktoestellen (Besluit van de Vlaamse Regering van 8/12/2006), meer in het bijzonder aangaande het keuringsrapport, de éénmalige verwarmingsaudit en de periodieke controle. Voor bijkomende info kunnen zij terecht op: <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-aardgas-en-verwarming/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming>.

f) Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Khaled Arja, gedateerd op 16 september 2025 met vermelding van certificaatnummer 20250916-0003687269-RES-1 en een energielabel B (honderd vierenvijftig (154) kWh/m² op jaarbasis). Kandidaat-kopers worden uitgenodigd hiervan kennis te nemen. Dit energieprestatiecertificaat zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

De koper wordt erop gewezen dat hij bij verhuring van het eigendom als woongelegenheid, een dergelijk energieprestatiecertificaat aan zijn huurder dient voor te leggen.

EnergiePrestatieCertificaat Gemeenschappelijke Delen (EPC GD)

De syndicus bezorgde een geldig energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen, dat werd opgemaakt door energiedeskundige Niels Lever op 12 januari 2023 met vermelding van het certificaatnummer 20230112-0002778496-GD-1.

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd om kennis te nemen van de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Ondergetekende notaris verwijst de koper voor meer inlichtingen naar <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een->

appartementengebouw.

g) Renovatieverplichting

Het voorschreven eigendom is een residentieel gebouw 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 uiteindelijke koper.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat bij wijziging van de bestemming van het toegewezen eigendom, de renovatieverplichting voor de nieuwe bestemming van toepassing is, die op datum van deze akte voor dat specifiek gebouwtype geldt. Dit kan een zwaardere of lichtere renovatieverplichting zijn.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijke sancties bij de niet-naleving van de renovatieverplichting. Verdere informatie ter zake kan teruggevonden worden op <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of opgevraagd worden bij een energiedeskundige.

h) Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voormeld te verkopen eigendom een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek, in de zin van het reglement, voorafgaand aan de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 7 oktober 2025 werd door de firma "Atecon" vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De uiteindelijke koper wordt gewezen op het feit dat hij de nodige werken dient te laten uitvoeren om de elektrische installatie conform te maken met de voorschriften van het AREI en dat hij uiterlijk binnen een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf het definitief worden van de verkoop, een nieuwe keuring dient te laten uitvoeren, ten einde te laten vaststellen dat de overtredingen verdwenen zijn. De uiteindelijke koper is verplicht om zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De uiteindelijke koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt gewezen op de sancties voorzien in het "AREI" en op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook op het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van de keuring overhandigd worden.

i) Asbestinventarisattest

Bij overdracht of vestiging van een eigendomsrecht onder levenden of van een vruchtgebruik, zakelijk recht van gebruik, erfpacht of opstalrecht, van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar (dit wil zeggen opgericht vóór 2001) dient voorafgaandelijk een asbestinventaris opgemaakt te worden door een asbestdeskundige. Op basis van deze asbestinventaris zal de OVAM een asbestinventarisattest zal afleveren dat aan de verwerver wordt overhandigd. 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



rechten laatste

blad

5

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 kandidaat-kopers worden erop gewezen dat bij overdracht van een eigendomsrecht onder levenden 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 worden opgemaakt door een asbestdeskundige, op basis waarvan de OVAM een asbestinventarisatetest zal afleveren.

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.

Het bij deze te verkopen eigendom omvat één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Daarvoor is een asbestinventarisatetest beschikbaar, opgemaakt op 27 januari 2026 met attestnummer 20260127-000384.000.

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd kennis te nemen van de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt letterlijk als volgt:

<i>Eindconclusie volgens de wetgeving:</i>		
<i>Asbestveilig</i>		
<i>Tijdens de inspectie vastgesteld:</i>		
<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Beperking</i>	<i>Uitsluitingen</i>

Er werd geen nieuw attest afgeleverd en de toestand is niet gewijzigd.

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 exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

De syndicus beschikt over een asbestinventarisatetest voor de gemene delen opgemaakt op 11 juli 2025, met attestnummer 20250711-000121.000.

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd kennis te nemen van de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

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>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Beperkingen</i>	<i>Uitsluitingen</i>
<i>Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:</i>		
0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Dringend verwijderen</i>
0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Dringend maatregelen nemen</i>
2	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Verwijderen</i>
0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Maatregelen nemen</i>
0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Zorgvuldig beheren</i>

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

j) Integraal Waterbeleid – Overstromingsrisico – 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:

- **gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied** (pluviaal bij hevige neerslag). De kandidaat-kopers worden gewezen op het bestaan van de waterbeheerder, bij wie hij meer informatie kan bekomen over onder meer de voorwaarden waarmee hij bij de bouw of verbouwing van het eigendom rekening dient te houden.
- volgende **waterscore** heeft: het perceel grond heeft een **P(erceel)-score C** en het gebouw heeft een **G(ebouw)-score C** (ID: 16912503). (Score/klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat).
- **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.
- **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).

k) Bescherming - Onroerend erfgoed

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

Uit opzoeken is gebleken dat het goed niet is opgenomen in enige vastgestelde inventaris zoals voorzien door het Onroerend erfgoeddecreet: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed.

Niets wijst op een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet of op enig voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

Bescherming van onroerend erfgoed

Er wordt nergens melding gemaakt dat het goed voorlopig of definitief werd beschermd zou zijn als monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische sites, cultuurhistorische landschap, of deel uitmaakt van een groter geheel dat onder zo'n bescherming valt. Hij

verklaart geen kennis te hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed te beschermen als onroerend erfgoed.

Databank Agentschap Onroerend Erfgoed

De notaris verklaart dat het voorgaande wordt bevestigd uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

l) Leegstand – Verwaarlozing – Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het goed:

- **niet** is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen;
- **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten;
- **niet** is opgenomen in het register van verkrotte en verwaarloosde gebouwen en woningen;
- **niet** het voorwerp uitmaakt van een lopend administratief onderzoek naar de geschiktheid en/of bewoonbaarheid van het pand, noch is opgenomen in de inventaris van de ongeschikte en onbewoonbare eigendommen.

m) Register van herstellvorderingen

Overeenkomstig artikel 3.51. van de Vlaamse Codex Wonen, heeft de notaris het register van herstellvorderingen geraadpleegd. Dit register verzamelt enkel de herstellvorderingen op het vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit en dus niet op het vlak van ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

n) Opeising van verlaten gebouwen

De verzoeker is er niet van op de hoogte dat aan de beslagene een betekening zou gedaan zijn door de burgemeester waaruit blijkt dat het te verkopen eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van twintig april negentienhonderd drieënnegentig betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

o) Ruilverkaveling

De verkoper bevestigt dat voorschreven eigendom niet valt onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling van landeigendommen.

18) Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De vereniging van mede-eigenaars heeft een globale verzekeringspolis voor het gebouw, waarvan de hierbij verkochte kavels deel uitmaken, gesloten.

De koper is ertoe gehouden deze verzekeringspolis over te nemen en vanaf heden, *pro rata temporis*, bij te dragen in de betaling van de premie.

19) 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.

20) 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 ingentotreding. Belastingen op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1) Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

2) 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 verkoopvoorwaarden.

3) 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 één van 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 hoogst 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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.

4) 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.

5) 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 vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 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 worden zoals aangekondigd op de website.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder, wiens bod aanvaard werd door de verkoper, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en plaats, en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien ten honderd (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder.
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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 tijdstip en plaats. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

10) Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

11) 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.

12) 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.

13) Utdrijving

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

14) 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. Commandeverklaring door de medeveiler is niet

toegelaten.

15) 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.

16) 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.

17) 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.

Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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

18) 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 BW).

19) 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.

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

20) 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 EUR);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (30.000,00 EUR) tot en met veertigduizend euro (40.000,00 EUR);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (40.000,00 EUR) tot en met vijftigduizend euro (50.000,00 EUR);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (50.000,00 EUR) tot en met zestigduizend euro (60.000,00 EUR);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (60.000,00 EUR) tot en met zeventigduizend euro (70.000,00 EUR);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (70.000,00 EUR) tot en met tachtigduizend euro (80.000,00 EUR);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (80.000,00 EUR) tot en met negentigduizend euro (90.000,00 EUR);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (90.000,00 EUR) tot en met honderdduizend euro (100.000,00 EUR);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (100.000,00 EUR) tot en met honderd en tienduizend euro (110.000,00 EUR);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (110.000,00 EUR) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (125.000,00 EUR);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (125.000,00 EUR) tot en met honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR) tot en met tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR) tot en met tweehonderd vijftigduizend euro (250.000,00 EUR);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR) tot en met tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR) tot en met driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend

euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderd vijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderd vijftigduizend euro (325.000,00 EUR) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR) tot en met vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR) tot en met vierhonderd vijftigduizend euro (425.000,00 EUR);

- Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderd vijftigduizend euro (425.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR) tot en met vijfhonderd vijftigduizend euro (550.000,00 EUR);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderd vijftigduizend euro (550.000,00 EUR) tot en met zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000,00 EUR);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend euro (750.000,00 EUR) tot en met één miljoen euro (1.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfenzeestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (1.000.000,00 EUR) tot en met twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR) tot en met drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR) tot en met vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);

Artikel 25 bis. 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.

21) 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.

22) 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.

23 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 (10%) 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.

24) 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.

25) 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 of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod 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.

DIVERSE VERKLARINGEN:

Bevestiging identiteit.

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

Forumkeuze

Bij betwisting zijn enkel de Rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht van vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte van notaris Luc Mortelmans te Antwerpen-Deurne..

WAARVAN VERSLAGSCHRIFT

Opgemaakt zoals reeds vermeld te Antwerpen-Deurne, op mijn kantoor, datum als voormeld.

Na lezing door mij, notaris, getekend

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luc Mortelmans', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE
de notaris,

