

Rep. n° 39025	Voorwaarden Online-verkoop op BIDDIT.be	16 oktober 2026	Dossier: 2260053-FVdS
----------------------	---	-----------------	-----------------------

KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN op basis waarvan Meester LUC MORTELMANS, notaris die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "NOTARIS LUC MORTELMANS", met zetel te 2100 Antwerpen-Deurne, Cruyslei 88, BTW BE0806.841.743, RPR Antwerpen afdeling Antwerpen online zal verkopen op biddit.be.

Op zestien oktober tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester LUC MORTELMANS, notaris te Antwerpen-Deurne, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

Mevrouw **VANDEPUTTE Gisèle Gerarda Yvonne**, geboren te Hansbeke op 24 maart 1942, wonende te 2900 Schoten, Vlinderlei, 11 (Rijksregisternummer 42.03.24-290.87), weduwe van de heer Couck Wilfried Clementine Lodewijk.

Hierna ook de "verzoeker" of "verkoper" genoemd.

Bij beschikking van de Vrederechter van het kanton Zandhoven van 26 april 2018 werd voornoemde mevrouw Gisèle Vandeputte onder bewind geplaatst en werd Meester Wilfried Joris, advocaat, kantoorhoudende te 2110 Wijnegem, Marktplaats, 22 aangesteld als bewindvoerder over haar goederen.

Bij beschikking van de Vrederechter van het kanton Merksem van 15 september 2026 werd Meester Wilfried Joris, gemachtigd om, namens voornoemde mevrouw Gisèle Vandeputte, over te gaan tot de openbare verkoop van het hierna beschreven appartement.

Dienvolgens is Meester Wilfried Joris heden voor mij notaris, als daartoe gemachtigde vertegenwoordiger van de verzoeker, verschenen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1) Contactgegevens van het notariskantoor

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

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

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

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

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

Gemeente SCHOTEN (tweede afdeling)

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te 2900 Schoten, Curielaan, 2, ten kadaster bekend volgens titel en thans sectie C nummer 170 Y14 P0000, voor een grootte van zeshonderd negenentwintig vierkante meter (629 m²).

Het appartement op de derde verdieping, nummer A3, kadastraal omschreven als "A3/L3/BA3", thans ten kadaster bekend sectie C nummer 170 Y14 P0008, begrijpende:



Handwritten signature in blue ink.

a) In privatieve en uitsluitende eisendom: inkomhal, living en keuken aan Curielaan, kamer, badkamer, wc en twee slaapkamers, waarvan één met terras en bergkast

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/duizendsten (105/1000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

c) als bijhorigheid: de bergplaats op het gelijkvloers, gemerkt "App.3".

Zoals dit gebouw en het appartement nader omschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Theophiel Michielsens te Wijnegem op 3 maart 1970, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 24 maart 1970, boek 5443 nummer 5 en in de wijzigende en aanvullende basisakte verleden voor zelfde notaris Theophiel Michielsens te Wijnegem op 2 maart 1972, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen.

Hierna verder omschreven als "het goed".

Voorgaande beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

3) Oorsprong van eigendom

Voorschreven eigendom hoort toe aan voornoemde mevrouw Gisèle Vandeputte om er de aankoop van gedaan te hebben van a) "ALZHEIMER LIGA VLAANDEREN" Vereniging Zonder Winstoogmerk, met zetel te Turnhout en b) de heer VAN REMOORTERE Gérard Joseph Paul, ongehuwd, wonende te Antwerpen-Borgerhout, blijkens akte verleden voor notaris Emmanuel van Roosbroeck te Merksem op 21 november 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 30 november 2016 onder referentie 58-T-30/11/2016-25282.

Voorschreven eigendom hoorde voorheen toe aan mevrouw VAN GOETHEM Julia, wonende te Schoten om het te hebben aangekocht van voornoemde heer Gérard Van Remoortere, alsdan wonende te Schoten, blijkens akte verleden voor notaris Stefan Van Tricht te Schoten met tussenkomst van geassocieerd notaris Jacques Van Roosbroeck te Merksem op 14 juli 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 juli 2014, onder referentie 58-T-16/07/2014-12333.

Voornoemde mevrouw Julia Van Goethem is overleden te Merksem op 25 december 2015, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam, haar zoon, voornoemde heer Gérard Van Remoortere. Ingevolge haar testamant is haar nalatenschap voor de andere helft toegekomen aan voormelde vereniging "Alzheimer Liga Vlaanderen". De legaatsoverdracht opgemaakt door notaris Emmanuel Van Roosbroeck te Antwerpen-Merksem, op 14 oktober 2016, werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 24 oktober 2016, onder referentie 58-T-24/10/2016-22513.

Voorschreven eigendom hoorde toe aan voornoemde heer Gérard Van Remoortere, om er de aankoop van gedaan te hebben van de heer VAN NEDERKASSEL Gustaaf Cornelius en zijn echtgenote mevrouw VERMEIREN Maria te Schoten blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Roosbroeck te Antwerpen-Merksem op 8 november 2002, overgeschreven op het tweede hypotheek kantoor te Antwerpen op 18 november 2002 onder referentie 58-T-

18/11/2002-17413.

Voorschreven eigendom hoorde toe aan voornoemde echtgenoten Van Nederkassel-Vermeiren om er de aankoop van gedaan te hebben van a) de heer DE GRAAF Marc François Aline te Kapellen; b) mevrouw SLOOTMANS Aline Louise te Schoten; c) mevrouw DE GRAAF Nelly Hendrika Alida, echtgenote van de heer Keldermans Max Prosper Joseph, te Schoten, d) DE GRAAF Jacobus Carolus te Brasschaat; e) de heer DE GRAAF Albert Henricus Maria, echtgenoot van mevrouw Lancel Suzanna Augusta Paula te Brecht en f) de heer DE GRAAF Hugo Helena Franciscus te Schoten, blijkt verslagschrift van toewijs opgemaakt door notaris Jacques Van Roosbroeck te Antwerpen-Merksem, houder der minuut, en notaris Hans De Decker te Brasschaat op 23 mei 2002, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor Antwerpen op 1 juli 2002 onder 58-T-01/07/2002-9694.

Voorschreven eigendom hoorde sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan a) mevrouw LOOTS Anna Paulina, weduwe van de heer de Graaf Lambertus Antonius Leopoldus; b) voornoemde heer Marc de Graaf; c) voornoemde mevrouw Aline Sloomans; d) voornoemde mevrouw Nelly de Graaf; e) voornoemde heer Jacobus de Graaf; f) voornoemde heer Albert de Graaf en g) voornoemde heer Hugo de Graaf.

Voornoemde mevrouw Anna Loots is ab intestato overleden te Brasschaat op 21 september 2001, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen haar vier kinderen: a) voornoemde mevrouw Nelly de Graaf; b) voornoemde heer Jacobus de Graaf; c) voornoemde heer Albert de Graaf en d) voornoemde heer Hugo de Graaf en haar kleinkind voornoemde heer Marc de Graaf.

4) Instelprijs

De verzoekers hebben de instelprijs vastgesteld op honderd vijftigduizend euro (150.000,00 EUR).

5) Minimumbod

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

6) Aanvang en sluiting van de biedingen

Er kan online geboden worden vanaf 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.

7) Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 10 december 2026 om vijftien (15.00) uur.

8) Bezoeken

Het goed zal door kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van zestien (16.00) uur tot achttien (18.00) uur en elke zondag van elf (11.00) uur tot dertien (13.00) uur, en dit vanaf zondag 1 november 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.



Handwritten signature in blue ink.

9) Eigendomsoverdracht

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

10) Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet betreden, noch geheel of gedeeltelijk veranderen, wijzigen, afbreken. Indien vereist mag hij evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

De verzoeker verklaart dat het goed niet verhuurd is en niet in gebruik is bij derden. De koper bekomt bijgevolg het genot van het goed door het vrije gebruik ervan.

De verkoper verklaart en waarborgt dat het goed vrij en beschikbaar is en tevens vrij is van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht.

De verzoeker verklaart dat het goed volledig werd leeggemaakt en dat het goed borstelschoon is.

11) Voorkooprecht – Voorkeurrecht

A. Conventionele voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen voorkeurrecht, conventioneel voorkooprecht, 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.

-Publiciteitspanelen

De verzoeker verklaart dat er op het goed geen publiciteitspanelen werden aangebracht en er dus geen publiciteitscontract werd afgesloten waarin een voorkooprecht ten voordele van de maatschappij-huurder werd overeengekomen.

12) Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

13) Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

14) Gemeenheden

Het goed wordt 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 verkoper verklaart daaromtrent noch zelf overeenkomsten te hebben aangegaan, noch weet te hebben van overeenkomsten die in het verleden werden gesloten.

15) 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 verkoper.

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

B. 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.

16) Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

17) Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

18) Mede-eigendom

A. Basisakte – reglement van mede-eigendom – besluiten van de algemene vergadering

Deze verkoop gebeurt ook onder de lasten, bedingen en voorwaarden van de hierna gemelde basisakte van het gebouw en het reglement van mede-eigendom.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, werden opgemaakt door notaris Theophiel Michielsens te Wijnegem op 3 maart 1970, overgeschreven op het tweede



hypotheekkantoor van Antwerpen op 24 maart 1970, boek 5443 nummer 5 en in de wijzigende en aanvullende basisakte verleden voor elfde notaris Theophiel Michielsens te Wijnegem op 2 maart 1972, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen.

De verkoper verklaart dat de statuten sindsdien niet werden gewijzigd. Aan de uiteindelijke koper zal een kopie van de statuten bezorgd worden.

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 voortspruiten 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

De verkoper verklaart dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door een medebewoner, met name mevrouw Christel Canters.

Er werd geen vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen.

C. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De notaris heeft partijen gewezen 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.

De verkoper verklaart dat voornoemde syndicus, 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 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 syndicus verzocht de kandidaat-kopers er in het bijzonder op te wijzen dat:

-Er geen huisdieren toegelaten zijn in het gebouw, dus ook geen honden;

-Er enkel via een ladderlift bediend door bekwame vaklui mag verhuisd worden, en zeker niet met de interne lift van het gebouw.

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.

De syndicus deelde mee dat de maandelijks provisie voor de gewone kosten, momenteel honderd zeventig euro (170,00 EUR) bedraagt.

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 verkoper.

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 zijn ten laste van de verkoper.

I. Woonstkeuze – Correspondentie met syndicus

Alle briefwisseling inzake de mede-eigendom, bestemd voor de verkoper mag gericht worden aan voornoemde bewindvoerder.

J. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

De instrumenterende notaris bevestigt dat er door de syndicus geen achterstallen werden betekend.

Op verzoek van de syndicus worden de kandidaat-kopers er in het bijzonder op gewezen dat verhuizen enkel toegelaten is met behulp van een ladderlift. Bij een verhuis mag er bijgevolg geen gebruik gemaakt worden van de lift van het gebouw.

19) Administratieve bepalingen

a) Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

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

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

Werken aan het eigendom

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

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

De kandidaat-koper krijgt het advies om,

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

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

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

in of aan het eigendom, al dan niet in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften, werden uitgevoerd.

Postinterventiedossier (Koninklijk Besluit vijftientig 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.

De verkoper verklaart niet over een postinterventiedossier te beschikken en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De verkoper verklaart niet over een postinterventiedossier te beschikken en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

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 verzoek van de verkoper een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.

De kandidaat-koper krijgt het advies, voorafgaand aan het deelnemen aan de online-biedingen, kennis te nemen van het integrale stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Antwerpen op 26 januari 2026. Samengevat kan hieruit, conform artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, weerhouden worden wat volgt:

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

-op 22 april 1969 met referentie 11040_1969_111, en gemeentelijk dossiernummer 69104 voor het bouwen van een appartementswoning;

-op 4 november 1969 met referentie 11040_1969_278 en gemeentelijk dossiernummer 69273 voor het bouwen van een appartementswoning;

-op 29 juli 2003 met referentie 11040_2003_222 en gemeentelijk dossiernummer 2003189 voor een lichtbak aan de voorgevel.

Uit de recente kadastrale legger blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd in het jaar 1970.

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° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het goed is gelegen “woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, Å§1 punt 4 (bruinomrand + Romeins cijfer III)” is;

3° dat het hypothecair getuigschrift geen melding maakt dat voormelde onroerend goed het voorwerp zou uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is 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 een 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 zou zijn 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, Å§ 1 VCRO.

Voorbehoud juistheid gemeentelijke informatie

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie bekomen vanwege de betrokken gemeente of stad.

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.

Partijen worden erop gewezen dat zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund.

Stedenbouwkundige informatie verstrekt door de verkoper

De verkoper verklaart dat:

a) hij voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij aan het goed heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren, de vereiste vergunningen heeft verkregen of de vereiste meldingen heeft gedaan en dat bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen werden begaan door

hemzelf of zijn rechtsvoorgangers.

b) 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.

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 24 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.

Na ingelicht te zijn over artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper bevestigd dat het goed niet valt onder de voorschriften van het Bosdecreet.

d) Natuurbehoud - Natuurbeheerplan

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

-niet valt onder de toepassing van het bosdecreet.

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

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

e) 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.

De verkoper verklaart dat het goed, bij zijn weten, geen risicoground is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Hij verklaart meer bepaald dat er op of in de privatieve kavel, die het voorwerp uitmaakt van deze openbare verkoop, bij zijn weten geen risico-inrichting is of was gevestigd en dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting is of was gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor de te verkopen privatieve kavel.

Bovendien verklaart de verkoper dat bij zijn weten vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom geen risico-activiteit gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is en dat in de gemeenschappelijke delen 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.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft, met betrekking tot het kadastraal perceel waarop het te verkopen eigendom zich bevindt, op 21 januari 2026 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 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.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat er voor het hiervoor beschreven appartement geen milieuvergunningen, omgevingsvergunningen voor de exploitatie van een

ingedeelde inrichting of activiteit, of milieumeldingen bekend zijn. De milieuvergunningen waarvan melding gemaakt wordt, betreffen andere privatieve kavels in het gebouw.

In de stedenbouwkundige inlichtingen wordt geen melding gemaakt van een risico-inrichting die op het te verkopen eigendom is of was gevestigd.

Ook de verkoper verklaart dat er bij zijn weten voor het goed geen milieuvergunningen, omgevingsvergunningen voor de exploitatie van een ingedeeld inrichting of activiteit, of milieumeldingen bekend zijn en dat hij geen weet heeft van bodemverontreiniging, die schade aan de koper of aan derden kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging.

Op grond van voormeld bodemattest, de verklaringen van de verkoper 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.

f) Verwarming - Stookolietank

De verkoper verklaarde dat het eigendom verwarmd wordt op basis van aardgas door middel van een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, en dat een voormalige stookolietank volgens de regels van de kunst buitengebruik gesteld werd.

Naar aanleiding van deze verkoop zal syndicus uitgenodigd worden om een tussentijdse opname van de calorimetertjes aan de radiatoren te laten uitvoeren, om te dienen als basis voor de uitsplitsing van de verwarmingskosten tussen verkoper en koper.

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>.

g) Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Bart Van Kerckhoven, gedateerd op 7 september 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260907-0003947717-RES-1 en een energielabel E, met een score van vierhonderd tweeëntachtig (482) 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 verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van een appartementsgebouw waarvoor



een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen beschikbaar dient te zijn. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

De verkoper verklaart dat door de mede-eigenaars (nog) geen energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen werd opgemaakt.

De koper verklaart door ondergetekende notaris te zijn ingelicht dat hij overeenkomstig zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen zal dienen bij te dragen tot de kosten voor de opmaak van het certificaat.

Ondergetekende notaris verwijst de koper voor meer inlichtingen naar <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

h) 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 energieregeling vandaag geen renovatieverplichting in hoofde van de koper.

i) 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 4 september 2026 werd door de firma “ACEG” 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.

Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van de keuring met schema en plan overhandigd worden.

j) Asbestinventarisatietest

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 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 asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest beschikbaar, opgemaakt op 7 september 2026 met attestnummer 20260907-000387.000.

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd kennis te nemen van het bestaan en van de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt letterlijk als volgt:

<i>Eindconclusie volgens de wetgeving:</i>		
<i>Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)</i>		
<i>Tijdens de inspectie vastgesteld:</i>		
0	0	0
<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Beperkingen</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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

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

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

k) Integraal Waterbeleid – Overstromingsrisico – Signaalgebieden - Waterwingebied



[Handwritten signature in blue ink]

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 verklaart de notaris dat hij een opzoeking via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht> heeft verricht waaruit blijkt dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- volgende waterscore heeft: het perceel grond heeft een P(erceel)-score A en het gebouw heeft een G(ebouw)-score A (ID: 10424934 - 10443867). (Score/klasse A: geen overstroming gemodelleerd).
- 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)*.

l) Bescherming - Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart 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.

De verkoper verklaart bovendien geen kennis te hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

De verkoper verklaart dat het goed niet voorlopig of definitief werd beschermd 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.

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

m) 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.

De verkoper bevestigt het voorgaande en verklaart evenmin door een administratie te zijn gewaarschuwd of te zijn in kennis gesteld dat het goed, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal worden gezet.

n) 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.

o) Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte 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.

p) Rooilijn(plan) – Onteigening – Ruilverkaveling – Planbatenheffing – Planschadevergoeding

De verkoper verklaart

-dat bij zijn weten geen (niet reeds uitgevoerde) rooilijn grenst aan of rust op het goed en er geen rooilijnplan van toepassing is op het goed.

-dat het goed, bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening en hem tot op heden geen onteigeningsberichten betekend werden.

-dat het goed niet gelegen is in een zone voor ruilverkaveling of in een landinrichtingsproject en dat hij daaromtrent ook geen enkel schrijven heeft ontvangen van de Vlaamse Landenmaatschappij (VLM). Ruilverkavelingen of landinrichtingsprojecten hebben de bedoeling de ruimte logisch in te delen waarbij onder andere versnippering van percelen wordt aangepakt.

-geen weet te hebben van enige planbatenheffing noch planschadevergoeding.

20) Hypothecaire toestand

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

21) Pandwet

De verkoper verklaart dat hij voor alle werken die de laatste tien jaar zijn verricht aan het verkochte goed, en voor toestellen of installaties die er in dezelfde periode zijn aangebracht, de leveranciers en installateurs volledig heeft betaald.

Hij verklaart dat er geen roerende goederen deel uitmaken van de verkoop, of in het te verkopen goed werden geïncorporeerd, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

22) Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de definitieve toewijzing wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

23) Abonnements water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnements 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.

24) Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfsplaatsen, 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 verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

2) Toetreding

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

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

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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen,

rechtzetten;

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder, die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

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

7) Gevolgen van een bod

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

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

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

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

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 bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene

verkoopsvoorwaarden.

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

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

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 bieder, 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 bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- o 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 bieder.
- o 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 bieder.

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 bieder 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 bieder 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) Uitmijning

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 uitrijvingskosten 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 inroepen. Commandverklaring 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 bidder 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 vijfnegentig 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 honderdvijftigduizend euro (125.000,00 EUR);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (175.000,00 EUR);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (225.000,00 EUR);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (225.000,00 EUR) tot en met tweehonderd vijftigduizend euro (250.000,00 EUR);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend 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 vijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderd vijfentwintigduizend euro (325.000,00 EUR) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR);
- Dertien komma vijftendertig 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 vijfentwintigduizend euro (425.000,00 EUR);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderd vijfentwintigduizend euro (425.000,00 EUR) tot en met vijfthonderdduizend euro (500.000,00 EUR);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfthonderdduizend euro (500.000,00 EUR) tot en met vijfthonderd vijftigduizend euro (550.000,00 EUR);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfthonderd vijftigduizend euro (550.000,00 EUR) tot en met zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR);
- Twaalf komma vijfennegentig 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 vijfenzestig 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 vijftendertig 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), 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 invoeren tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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 verkoopvoorwaarden. 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 interesten, 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.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: alle medewerk(st)ers van notaris Luc Mortelmans te Antwerpen-Deurne, die allen woonstkeuze doen op het kantoor van ondergetekende notaris Luc Mortelmans te 2100 Antwerpen-Deurne, Cruyslei, 88.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de heer Filip Van de Straete, medewerker van notaris Luc Mortelmans te Antwerpen-Deurne, die woonstkeuze doet op het kantoor van ondergetekende notaris Luc Mortelmans te 2100 Antwerpen-Deurne, Cruyslei, 88 handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

De lastgever gelast de lasthebber op onherroepelijke wijze om:

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

te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris, voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed.

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

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

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

Partijen, al dan niet vertegenwoordigd als gezegd, verklaren vooraf kennis te hebben genomen van de inhoud van onderhavige akte en verklaren zich daarmee akkoord.

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

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE
de notaris,

