

---

## **Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be van autostaanplaatsen te Edegem, Drie Eikenstraat 352**

---

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

### **A. Bijzondere verkoopvoorwaarden**

#### **Beschrijving van de goederen**

In een complex, genaamd "Drie Eikenstraat & Theo Mertensplein", bestaande uit twee gebouwen die ondergronds verbonden zijn door een kelderverdieping, op en met grond, gelegen te Edegem, Drie Eikenstraat en Theo Mertensplein, volgens titel ten kadaster gekend onder sectie C, deel van nummer 179/E/2, volgens de akte, inhoudende de statuten, ten kadaster gekend onder kadastrale afdeling 11472 Edegem 2<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nummer 0179R4 P0000 voor een oppervlakte van duizend honderd twee en vijftig centiare, nummer 0179S4 P0000 voor een oppervlakte van duizend tweehonderd vijf en zeventig centiare en nummer 0179R7 P0000 voor een oppervlakte van negen en zestig centiare, thans, voor wat betreft de gemeenschappelijke delen, ten kadaster gekend onder kadastrale afdeling 11472 Edegem, 2<sup>de</sup> afdeling, Drie Eikenstraat 352, sectie C, nummer 0179 S7 P0000 voor een oppervlakte van tweeduizend vierhonderd zes en negentig centiare:

**\* Kavel ST01, zijnde de autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping, zoals aangeduid op het, aan de akte, inhoudende de statuten, gehechte Plan 2 van 8, en bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
de autostaanplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
één en veertig/tienduizendsten (41/10.000) van de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder kadastrale afdeling 11472 Edegem 2<sup>de</sup> afdeling, Drie Eikenstraat 352 (ST1), sectie C, nummer 0179 S7 P0040.

**\* Kavel ST09, zijnde de autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping, zoals aangeduid op het, aan de akte, inhoudende de statuten, gehechte Plan 2 van 8, en bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
de autostaanplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentien/tienduizendsten (19/10.000) van de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder kadastrale afdeling 11472 Edegem 2<sup>de</sup> afdeling, Drie Eikenstraat 352 (ST9), sectie C, nummer 0179 S7 P0048.

\* Kavel ST11, zijnde de autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping, zoals aangeduid op het, aan de akte, inhoudende de statuten, gehechte Plan 2 van 8, en bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twintig/tienduizendsten (20/10.000) van de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder kadastrale afdeling 11472 Edegem 2<sup>de</sup> afdeling, Drie Eikenstraat 352 (ST11), sectie C, nummer 0179 S7 P0050.

\* Kavel ST18, zijnde de autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping, zoals aangeduid op het, aan de akte, inhoudende de statuten, gehechte Plan 2 van 8, en bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negen en twintig/tienduizendsten (29/10.000) van de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder kadastrale afdeling 11472 Edegem 2<sup>de</sup> afdeling, Drie Eikenstraat 352 (ST18), sectie C, nummer 0179 S7 P0057.

Zo en gelijk deze kavels beschreven staan in de akte, inhoudende de statuten, die werd verleden voor notaris Koen De Raeymaecker te Antwerpen op veertien juli tweeduizend twee en twintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op zes en twintig juli daarna onder het referentnummer 59 - T - 26/07/2022 - 15709.

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

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

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

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt:

- voor Kavel ST01: acht en veertig duizend vijfhonderd euro (48.500,00 EUR).

- voor Kavel ST09: vier en twintig duizend driehonderd euro (24.300,00 EUR).
- voor Kavel ST11: vijf en twintig duizend euro (25.000,00 EUR).
- voor Kavel ST18: zeven en dertig duizend tweehonderd euro (37.200,00 EUR).

**Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (500,00 EUR). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is:

- voor Kavel ST01:  
maandag 21 april 2025 om 12.00 uur;
- voor Kavel ST09:  
maandag 21 april 2025 om 13.00 uur;
- voor Kavel ST11:  
maandag 21 april 2025 om 14.00 uur;
- voor Kavel ST18:  
maandag 21 april 2025 om 15.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is:

- voor Kavel ST01:  
dinsdag 29 april 2025 om 12.00 uur;
  
- voor Kavel ST09:  
dinsdag 29 april 2025 om 13.00 uur;
- voor Kavel ST11:  
dinsdag 29 april 2025 om 14.00 uur;
- voor Kavel ST18:  
dinsdag 29 april 2025 om 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 verkoopvoorwaarden.

**Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van de ondergetekende notaris op woensdag 30 april 2025 om 11.00 uur.

**Geen toewijzing onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een hypothecaire financiering**

De toewijzing gebeurt zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een hypothecaire financiering.

**Bezoeken**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt: er worden bezichtigingsmomenten georganiseerd op zaterdag 22 maart 2025 in de voormiddag, op woensdag 9 april 2025 in de namiddag en op zaterdag 26 april 2025 in de voormiddag.

Kandidaat-kopers dienen telefonisch een afspraak te maken met het kantoor van de ondergetekende notaris om het concrete tijdstip vast te leggen waarop zij op de voormelde dagen het eigendom zullen kunnen bezoeken.

De kandidaat-kopers zullen bij de bezichtiging inzonderheid alle maatregelen die ter zake door de overheid zouden worden opgelegd stipt moeten naleven (zoals bijvoorbeeld ingevolge de coronacrisis).

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot - Gebruik**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet verhuurd is.

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

#### **Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Door de VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ werd op 3 januari 2025 meegedeeld dat er geen voorkooprecht is voor dit perceel.

#### **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.

#### **Grenzen - Oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

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

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden, onverminderd hetgeen hieromtrent opgenomen staat in de voormelde akte, inhoudende de statuten.

#### **Mede-eigendom**

1. Deze verkoop geschiedt op voet van al de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in de voormelde akte, inhoudende de statuten.

De koper verplicht zich tot naleving van al de daarin opgenomen lasten, bedingen en voorwaarden alsmede van al de beslissingen vervat in het beheersboek van het gebouw en zal dezelfde verplichtingen opleggen aan al zijn huurders, erfgenamen en rechthebbenden.

De partijen bevestigen dat de gemelde akte, inhoudende de statuten, één geheel vormt met de onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden. Overeenkomstig het artikel 25, alinea 2 van de Organieke Wet Notariaat wordt een kopie ervan gevoegd bij de uitgifte van de onderhavige akte.

2. Er wordt niet afgeweken van de gehoudenheid tot gemeenschappelijke kosten zoals bepaald in het artikel 3.94.§2 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper draagt dienvolgens de gewone, periodieke, gemeenschappelijke kosten vanaf de ingentreding.

De koper draagt dienvolgens het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4° van het artikel 3.94.§2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde schulden, te weten:

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° een staat van de oproepen tot kapitaalinzameling 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° een staat van de 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° 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 koper erkent voorafgaandelijk op de hoogte te zijn gesteld en een kopie te hebben ontvangen van de inlichtingen en stukken en staat, bedoeld in het artikel 3.94.§1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, die door de syndicus werden overgemaakt. In zoverre deze inlichtingen en stukken en staat niet zouden beantwoorden aan de vereisten gesteld in het artikel 3.94.§1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, verklaart de koper hiermee genoeg te nemen.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Administratieve bepalingen**

Alle toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven die verband houden met ruimtelijke ordening en stedenbouw komen uitsluitend voor rekening en risico van de koper.

Ingeval van bouwen of verbouwen of plaatsen van afsluitingen zal de koper zich moeten onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften zonder

mogelijkheid van verhaal daaromtrent tegen de verkoper.

Geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten, zolang geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen is.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het eigendom enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

Verder informeert de notaris de kopers dat bij gebreke aan een as-built attest er geen garantie is dat het eigendom in zijn huidige toestand volledig vergund is; de goedgekeurde plan(en) en vergunning(en) dienen steeds te worden vergeleken met de werkelijke toestand. De koper erkent aldus door de notaris te zijn gewezen op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan bij de dienst stedenbouw van de gemeente Edegem of het verkochte eigendom overeenstemt met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het eigendom;
- het eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het eigendom integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Edegem wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Edegem verstrekte gegevens en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het plannen- en/of vergunningenregister sedert de datum van afgifte van voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

Meer algemeen weze onderstreept dat, waar hierna vergunningen (stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen...) worden vermeld, dit gebeurt op basis van de informatie die ter zake werd ontvangen van de gemeente Edegem en deze vermelding aldus steeds

gebeurt onder voorbehoud van de juistheid van die informatie zonder dat de notaris hiervoor kan instaan. De aandacht van de koper wordt er op gevestigd dat hij voor alle werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het eigendom, zich onder meer zal dienen te houden aan de verplichtingen die dienaangaande door de bevoegde administraties worden opgelegd.

De koper verklaart kennis te hebben genomen van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De partijen worden ervan in kennis gesteld dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna kortweg VCRO) in werking is getreden vanaf 1 september 2009.

De informatie, bedoeld in het artikel 5.2.1. §1 van de VCRO, wordt, mede op basis van de vastgoedinformatie met het stedenbouwkundig uittreksel (uittreksel uit het vergunningenregister en uittreksel uit het plannenregister), afgeleverd door de gemeente Edegem op 3 januari 2025, hierna opgenomen:

1° inzake de informatie of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, wordt door de gemeente Edegem het volgende meegedeeld:

- 'Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken in de Drie Eikenstraat, Wilrijkstraat, Doornstraat, Joe Englishlaan en Ter Borchtlaan en het rooien van 24 bomen

Referentie: 11013\_2016\_50020768

Gemeentelijk dossiernummer: 2016127

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 01/08/2017

Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest'

- 'Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het bouwen van 19 appartementen met ondergrondse parkeergarage

Referentie: 11013\_2016\_0200025

Gemeentelijk dossiernummer: 2016/0025

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 27/06/2016

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Voorwaarden:

- Op de ingediende bouwplannen staan geen hoogtepunten van de bestaande en nieuwe situatie. Bij het uitzetten van de bouwhoogten moet de aannemer rekening houden met de plannen van de heraanleg van de Drie Eikenstraat.

- De gemeentelijke dienst Uitvoering zal de aansluiting tussen de inkompaden van de appartementsgebouwen aan de Theo Mertensplein en de



rijweg aanleggen. De kosten ervan zijn ten laste van de aanvrager.

-Om geen problemen met de zichtbaarheid bij het uitrijden van de ondergrondse parking aan de Drie Eikenstraat te veroorzaken, mogen geen hoge hagen of afsluitingen geplaatst worden die het zicht op de Drie Eikenstraat belemmeren.'

- 'Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het bouwen van 21 sociale appartementen met ondergrondse parking en kelders

Referentie: 11013\_2015\_0200092

Gemeentelijk dossiernummer: 2015/0092

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 07/12/2015

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen'

- 'Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het uitbreiden van een vergunde eengezinswoning (wijziging bouwverg. dd. 29/06/2009)

Referentie: 11013\_2013\_0200084

Gemeentelijk dossiernummer: 2013/0084

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 05/08/2013

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen'

- 'Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het bouwen van twee appartementsgebouwen met ondergrondse kelder en garages

Referentie: 11013\_2012\_0200061

Gemeentelijk dossiernummer: 2012/0061

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 10/08/2012

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen'

- 'Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: wegen- en rioleringswerken op verkaveling Drie Eikenstraat en Joe Englishlaan

Referentie: 11013\_2008\_0200079

Gemeentelijk dossiernummer: 2008/0079

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 22/12/2008

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen'

- 'Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het plaatsen van 6 verlichte informatie- en publiciteitspanelen van 15 m2

Referentie: 11013\_2006\_0200044

Gemeentelijk dossiernummer: 2006/0044

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 27/06/2006

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen'

- 'Omgevingsvergunning

Beschrijving: het uitvoeren van een tijdelijke bronbemaling ten behoeve van bouwwerken (appartementengebouw) - starten na het bouwverlof  
OMV-nummer: OMV\_2018078978  
Project type: Melding omgevingsproject  
Lopende procedure: Geen lopende procedure  
Beslissingen:  
Datum beslissing: 02/07/2018  
Type: Aktename  
Instantie: College van burgemeester en schepenen  
Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:  
Inrichtingsnummer: 20180626-0097  
Activiteiten:  
Rubriek: 53.2.2°a)  
Omschrijving: maximaal 30.000 m3 per jaar  
Risicoklasse: Klasse 3'  
2° door de gemeente Edegem wordt meegedeeld dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is:  
- volgens het origineel Gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979:  
'woongebieden'  
- volgens het Bijzonder Plan van Aanleg BPA nr. 8 Groot Molenveld de dato 14 juni 1994:  
'• Bebouwingswijze vastgelegd door de in de zone aangegeven coëfficiënten en voorsc  
• Bebouwingswijze vastgelegd door de in de zone aangegeven coëfficiënten en voorsc  
• Bebouwingswijze vastgelegd door de in de zone aangegeven coëfficiënten en voorsc'  
- volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen de dato 19 juli 2009:  
'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen'  
3° het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.  
4° er rust op het onroerend goed geen voorkeepsrecht, vermeld in het artikel 2.4.1 van de VCRO of in het artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.  
5° inzake de informatie of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, wordt door de gemeente Edegem het volgende meegedeeld:  
'Verkavelingsvergunning  
Beschrijving: het verkavelen van gronden en het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken  
Referentie: 11013\_2008\_050000101  
Gemeentelijk dossiernummer: 2008/0001  
Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING)  
Datum beslissing: 22/12/2008  
Vergunningverlenende overheid: College van  
burgemeester en schepenen  
Verval:  
Status: Niet onderzocht  
Lot informatie:  
Nummer: 1  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 1  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 10  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 10  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 11  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 11  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 12  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 13  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 13  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 14  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 15  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 15  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 16  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 17  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 18  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 19  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 2  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 20  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 21  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 22  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 23  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 23  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 24  
Status: Niet vervallen

Nummer: 24  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 25  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 26  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 27  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 28  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 29  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 3  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 30  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 31  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 32  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 33  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 34  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 35  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 36  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 37  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 37  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 38  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 39  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 39  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 4  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 40  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 40  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 41  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 42  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 43  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 44  
Status: Niet vervallen  
Nummer: 44

Status: Niet vervallen

Nummer: 45

Status: Niet vervallen

Nummer: 46

Status: Niet vervallen

Nummer: 47

Status: Niet vervallen

Nummer: 48

Status: Niet vervallen

Nummer: 49

Status: Niet vervallen

Nummer: 5

Status: Niet vervallen

Nummer: 50

Status: Niet vervallen

Nummer: 51

Status: Niet vervallen

Nummer: 52

Status: Niet vervallen

Nummer: 6

Status: Niet vervallen

Nummer: 6

Status: Niet vervallen

Nummer: 7

Status: Niet vervallen

Nummer: 8

Status: Niet vervallen

Nummer: 9

Status: Niet vervallen'

6° inzake de informatie of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit wordt door de gemeente Edegem het volgende meegedeeld:

'Complex Project

Niet van toepassing'

7° inzake de informatie of het onroerend goed aangeduid wordt als "watergevoelig openruimtegebied" zoals bedoeld in het artikel 5.6.8, §1 VCRO wordt blijkens de opzoeking op GEOPUNT op 10 oktober 2024 het volgende meegedeeld:

'Geen objecten gevonden'.

Op te merken valt dat het artikel 4.2.1 van de VCRO als volgt luidt:

*'Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :*

*1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:*

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.'

#### Milieuvergunning

Op te merken valt dat in de vastgoedinformatie met het stedenbouwkundig uittreksel ter zake het volgende is opgenomen:

- 'Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: Het uitbreiden van een bestaande inrichting met een omvormpost van 400 kVA.

Dossiernummer: 19842

Referentienummer: 1960/2/0001/04

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund  
Datum: 11/01/1985  
Vergunningverlenende instantie: Vlaams minister van Leefmilieu  
Vergunning procedure: ARAB'  
- 'Milieuvergunning  
Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.  
Beschrijving: Bronbemaling in het kader van bouwwerken.  
Dossiernummer: 201018  
Referentienummer: 2010/3/0010/01  
Risicoklasse: Klasse 3  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund  
Datum: 20/12/2010  
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen  
Vergunning procedure: VLAREM  
Activiteiten:  
Rubriek: 53.2.2°  
Omschrijving: gelegen in een ander gebied dan vermeld in 1°  
Risicoklasse: Klasse 3  
Status: Vergund  
Startdatum: 20/12/2010'  
- 'Milieuvergunning  
Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.  
Beschrijving: Exploitatie van een transformator met vermogen van 630 kVA.  
Cabinenummer 58.  
Dossiernummer: 20101  
Referentienummer: 2010/3/0001/01  
Risicoklasse: Klasse 3  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund  
Datum: 29/03/2010  
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen  
Vergunning procedure: VLAREM  
Activiteiten:  
Rubriek: 12.2.1°  
Omschrijving: 100 kVA tot en met 1.000 kVA  
Risicoklasse: Klasse 3  
Status: Vergund  
Startdatum: 29/03/2010'  
- 'Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: het slopen van de GIB magazijnen en bouwrijp maken van de terreinen

Dossiernummer: 200512

Referentienummer: 2005/3/0007/01

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 27/09/2005

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Einddatum: 21/12/2005

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

Rubriek: 12.2.1°

Omschrijving: Transformatoren (gebruik van)□

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Einddatum: 21/12/2005

Rubriek: 17.3.6.1°b)

Omschrijving: Opslag vloeistof: ontvlammingspunt > 55C

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Einddatum: 21/12/2005'

#### Bodemtoestand

De partijen erkennen door de notaris uitvoerig ingelicht te zijn over de inhoud en de verplichtingen opgelegd door het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna genoemd "Bodemdecreet") en het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 14 december 2007 (hierna genoemd "het Vlarebo").

Deze verkoop is een "overdracht van gronden", inzonderheid "de overdracht onder levenden van het eigendomsrecht op een grond" in de zin van het Bodemdecreet (art.2,18° van het Bodemdecreet).

Onder risicogrand wordt verstaan: "grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was" (art. 2,13° van het Bodemdecreet).

Onder risico-inrichtingen wordt verstaan: "fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt" (art. 2,14° van het Bodemdecreet).

De partijen worden er op gewezen dat de lijst van risico-inrichtingen vastgesteld is zoals bepaald in het artikel 21 van het Vlarebo.



De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van de onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, onverminderd hetgeen hieromtrent staat opgenomen in de hiervoor vermelde vastgoedinformatie met het stedenbouwkundig uittreksel en in het hierna vermeld bodemattest.

De verkoper verklaart met betrekking tot de grond, voorwerp van de onderhavige akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging, inzonderheid van ernstige bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper, aan de vereniging van mede-eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot de toepassing van de verplichtingen opgelegd door Titel III - Bodemsanering van het Bodemdecreet, aldus onder meer tot oriënterend bodemonderzoek, site-onderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, waterbodemonderzoek, bodemsanering, veiligheidsmaatregelen, voorzorgsmaatregelen, nazorg, gebruiksbeperkingen, bestemmingsbeperkingen, en tot de toepassing van de verplichtingen opgelegd door Titel IV-Bodembescherming van het Bodemdecreet, onverminderd hetgeen hieromtrent staat opgenomen in de hiervoor vermelde vastgoedinformatie met het stedenbouwkundig uittreksel en in het hierna vermeld bodemattest.

Op te merken valt dat in de hiervoor vermelde vastgoedinformatie met het stedenbouwkundig uittreksel, ter zake het volgende wordt meegedeeld:

'Risicoground

Het lokaal bestuur voegt hier informatie toe die gekend is uit een milieuvergunning. Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning en geleid hebben tot de risicoground.

De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen. Opgelet: er kunnen ook steeds niet-vergunde activiteiten plaatsgevonden hebben waar het lokaal bestuur geen informatie over heeft.

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.6.2

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 12/12/1996

Einddatum: 12/07/1998

Omschrijving: gevaarlijke stoffen

Rubrieknummer: 29.5.7.1.a

VLAREBO-code: Categorie 0

Startdatum: 12/12/1996

Einddatum: 12/07/1998

Omschrijving: metalen

Rubrieknummer: 29.5.2.1°a)

VLAREBO-code: Categorie 0

Startdatum: 12/12/1996

Einddatum: 12/07/1998

Omschrijving: 5 kW tot en met 200 kW, wanneer de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied VITO

URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3642>

Rubrieknummer: 15.3

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 12/12/1996

Einddatum: 12/07/1998

Omschrijving: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen'

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

Overeenkomstig het artikel 101,§3 van het Bodemdecreet verklaart de verkoper dat de koper vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 8 januari 2025 en wordt de inhoud ervan letterlijk hierna in de onderhavige akte opgenomen:

*'2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

*2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

**2.2.1 Historische verontreiniging**

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het eindevaluatieonderzoek van 23.10.2009 werd bij de OVAM ingediend op 03.12.2009. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 17.05.2004. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.*

## 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### 2.3.1 Historische verontreiniging

**DATUM: 01.07.1996**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodem- en Grondwateronderzoek N.V. Supertransport, Drie Eikenstraat 362 te 2650 Edegem.

AUTEUR: Esher BV

**DATUM: 12.04.2002**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Supertransport - Distributiecentrum Drie Eikenstraat te Edegem + Aanvullingen dd. 01.10.2002 en dd. 14.01.2003 en dd. 02.06.2004

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 20.06.2002**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Redevco-terrein Drie Eikenstraat/Ter Borchtlaan te Edegem + Aanvulling dd. 04.12.2002

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 01.10.2002**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullende Onderzoeksverrichtingen Redevco, Drie Eikenstraat 362 te Edegem

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 17.05.2004**

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Supertransport - Distributiecentrum, Drie Eikenstraat 362 te Edegem

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 08.08.2006**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Redevco Terrein Drie Eikenstraat te Edegem (Voormalig Supertransport) - 125416003/aha + aanvulling getiteld 'Bundeling van de beschikbare gegevens Redevco Edegem - Drie Eikenstraat 362 in Edegem' dd. 15.07.2008

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 23.10.2009**

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatieonderzoek Supertransport - Distributiecentrum, Drie Eikenstraat 362 te 2650 Edegem (123880161/mvk)

AUTEUR: Soresma NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

#### 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://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.'*

De verkoper bevestigt dat sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek op de te onderzoeken grond geen risico-inrichting gevestigd is of was.

Hij bevestigt voorts:

- dat de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond nog overeenstemt met de ruimtelijke omschrijving van de grond waarop de onderzoekplicht rust.

- dat de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd is dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is.

- dat er zich, sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek, geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

Overeenkomstig het artikel 117 van het Bodemdecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van "Afdeling II. Overdracht van risicogronden" van "Hoofdstuk VIII. Overdrachten" werden toegepast.

De verkoper bevestigt nog dat er in het privaatieve deel, voorwerp van de onderhavige akte, geen risico-inrichting is of was gevestigd en dat er in de gemeenschappelijke delen, geen risico-inrichting is of was gevestigd, die uitsluitend bestemd is of was voor dat privaatieve deel.

Stookolietank

De verkoper verklaart, bij zijn weten, dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Postinterventiedossier

Met het oog op de verplichtingen van de koper als opdrachtgever van toekomstige werken moet het gebeurlijk postinterventiedossier worden overgedragen (Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

Voor wat betreft het postinterventiedossier verwijst de verkoper naar het postinterventiedossier dat werd opgemaakt voor de gemeenschappelijke delen en dat zich bij de syndicus bevindt, aangezien er geen afzonderlijk postinterventiedossier voor de autostaanplaatsen werd opgemaakt.

Elektrische installatie

Er wordt gewezen op de verplichtingen opgelegd door 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.

De verkoper verklaart evenwel dat de verplichtingen inzake de opmaak van een proces-verbaal van keuring van de elektrische installatie niet van toepassing zijn voor de overdracht van de privaatieve delen, voorwerp van de onderhavige akte.

#### Energieprestatiecertificaat

Er wordt gewezen op de verplichtingen opgelegd door het Decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (hierna kortweg Energiedecreet) en op de verplichtingen opgelegd in het Besluit van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (hierna kortweg Energiebesluit).

De verkoper verklaart evenwel dat de verplichtingen inzake de opmaak van een energieprestatiecertificaat en inzake de renovatieverplichting ingevolge de voormelde wetgeving niet van toepassing zijn voor de overdracht van de privaatieve delen, voorwerp van deze akte.

#### Waterparagraaf

1. Op te merken valt dat blijkens de raadpleging ("Kaartafdruk Risicozones overstromingen m.b.t. de natuurrampenverzekering Versie kaart: januari 2018") op 3 januari 2025 het perceel zich niet bevindt in een risicozone voor overstromingen.

2. Op te merken valt dat blijkens de raadpleging ("OVERSTROMINGSRAPPORT 03-01-2025") onder meer de volgende informatie wordt meegedeeld:

'Parameter	Score
Perceelscore of P-score	B
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen'	

#### Onroerend erfgoed

Op te merken valt dat, blijkens de raadpleging op 3 januari 2025 van het online geoportaal [geo.onroenderfgoed.be](http://geo.onroenderfgoed.be) van het Agentschap Onroerend Erfgoed, het eigendom niet aangemerkt wordt als onroerend erfgoed.

De instrumenterende ambtenaar vermeldt en de verkoper verklaart dat het voorschreven eigendom:

- niet is opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroenderfgoeddecreet van 12 juli

2013 (met name: de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het eigendom in een inventaris vast te stellen;

- geen beschermd goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads-of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

#### Bosdecreet

Op te merken valt dat, blijkens de raadpleging op 3 januari 2025 het eigendom niet gelegen is op de Geopunt-kaart "Boswijzer" (Digitale boswijzer Vlaanderen 2021).

#### Klim

Op te merken valt dat blijkens de KLIM-aanvraag de dato 3 januari 2025 geen KLIM-leden betrokken zijn bij deze aanvraag.

#### Asbestinventarisatetest

Er wordt gewezen op de verplichtingen opgelegd door het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen de dato 23 december 2011 (kortweg Materialendecreet).

De verkoper verklaart evenwel dat er in casu voor de overdracht geen asbestinventarisatie diende te worden opgemaakt gelet op de datum van oprichting van het gebouw.

Het uittreksel uit de kadastrale legger de dato 3 januari 2025 vermeldt immers ter zake:

'Jaar van beëindiging van de opbouw: 2022'.

#### Register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 3 januari 2025 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### **Verwijzing naar vroegere akten**

Voor zoveel als nodig wordt bevestigd dat vroegere akten, waarvan in de onderhavige akte melding zou gemaakt worden, samen met de onderhavige akte één

geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

#### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden 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.

#### **Overdracht van risico's - Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper is ertoe gehouden de verzekeringspolissen die voor rekening van de mede-eigendom worden onderschreven met betrekking tot het verkochte eigendom over te nemen en de daaraan verbonden premie te betalen vanaf de ingenottreding overeenkomstig de bepalingen ter zake opgenomen in de voormelde akte, inhoudende de statuten.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), en voor zover van toepassing, de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### **Verkoop onder het BTW-stelsel**

De desbetreffende autostaanplaats, alsook het grondaandeel, worden verkocht onder het fiscaal stelsel van de 'Belasting over de Toegevoegde Waarde'. Er zal dienvolgens verzocht worden door de partijen om de toepassing van het artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De onroerende goederen, voorwerp van deze akte worden verkocht onder het fiscaal stelsel van de "Belasting over de Toegevoegde waarde" omdat de verkoper, overeenkomstig de bepalingen van artikel 4 §1 van het

Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde ambtshalve de hoedanigheid van belastingplichtige bezit voor de onroerende goederen door zijn toedoen opgericht.

Wegens zijn beroep dient de verkoper van rechtswege de aangiften van de BTW in op het bevoegde BTW-controlekantoor, waar hij nummer 0404.710.724 heeft; de onroerende goederen werden nog niet ingekohierd voor de onroerende voorheffing en hebben nog niet het voorwerp uitgemaakt van een eerste ingebruikneming of een eerste inbezitneming.

Er wordt verwezen naar hetgeen bepaald wordt in artikel 25bis "Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper" van "B. Algemene Verkoopsvoorwaarden".

**Aangezien de kostenforfait, opgenomen in artikel 25 van "B. Algemene verkoopsvoorwaarden", rekening houdt met een verkoop onder het stelsel van registratiebelasting tegen een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %) voor wat betreft het Vlaams Gewest, en, zoals gezegd, de onderhavige verkoop geschiedt onder het BTW-stelsel met een BTW-tarief van 21% dienen aldus de bedragen, zoals opgenomen als "Kosten (Vlaams Gewest)" in artikel 25 van "B. Algemene verkoopsvoorwaarden", in casu telkens verhoogd te worden met het verschil tussen een registratierecht van twaalf percent (12%) en een BTW-tarief van één en twintig percent (21%), zijnde aldus een verhoging van negen percent (9%).**

**Rekening houdend met deze verhoging dienen de percentages vermeld, voor wat betreft het Vlaams Gewest, in artikel 25 van "B. Algemene verkoopsvoorwaarden" dan ook in casu gelezen te worden als volgt:**

- Zes en dertig procent (36,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Dertig komma tien procent (30,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Acht en twintig komma veertig procent (28,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeven en twintig komma dertig procent (27,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zes en twintig komma vijftig procent (26,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Vijf en twintig komma vijfentachtig procent (25,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);



- Vijf en twintig komma vijfendertig procent (25,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vier en twintig komma vijfnegentig procent (24,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vier en twintig komma zestig procent (24,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vier en twintig komma vijfendertig procent (24,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vier en twintig komma nul vijf procent (24,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Drie en twintig komma vijfenzestig procent (23,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Drie en twintig komma veertig procent (23,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Drie en twintig komma vijftien procent (23,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Drie en twintig procent (23,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Twee en twintig komma negentig procent (22,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Twee en twintig komma vijfenzeventig procent (22,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Twee en twintig komma zestig procent (22,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Twee en twintig komma vijftig procent (22,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Twee en twintig komma vijfendertig procent (22,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Twee en twintig komma vijftentwintig procent (22,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Twee en twintig komma twintig procent (22,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Twee en twintig komma nul vijf procent (22,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twee en twintig procent (22,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Een en twintig komma vijfennegentig procent (21,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Een en twintig komma tachtig procent (21,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Een en twintig komma vijfenzestig procent (21,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Een en twintig komma vijfenveertig procent (21,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Een en twintig komma veertig procent (21,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Een en twintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).'

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.be) van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de

aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de

voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

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

***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

***Uitdrijving***

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

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

***Toewijzing aan een medeveiler***

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



### ***Sterkmaking***

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

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

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

### ***Borg***

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

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

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

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden 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 als er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftientachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentwintig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentwintig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€

125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

**Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder 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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

**Nalatigheidsinteressen**

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

**Sancties**

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

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

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

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

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



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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

***Machten van de lasthebber***

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekenen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### **Waarschuwing**

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

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

#### **C. De definities**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de

verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [bidit.be](http://bidit.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.

