

...

Hierna genoemd “de verkoper” of “de verzoeker”, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

12025 MECHELEN 1 AFD

Het gebouw “Den Gulden Arent” - “Den Orangeboom” op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te **2800 Mechelen, Hallestraat 2/6**, volgens titel ten kadaster gekend sectie C, nummers 76/D, 76/02D en 77/B, met een totale oppervlakte van driehonderd vijftien komma negenenzestig vierkante meter (315,69 m²) en thans ten kadaster gekend sectie C, nummer **0076/02EP0000**, met een oppervlakte van driehonderd zestien vierkante meter (316 m²). Niet geïndexeerd K.I.: 9.640,00 euro.

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

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

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

PANDWET

Uit de consultatie van het pandregister blijkt **noch** een pandrecht op roerende goederen **noch** een geregistreerd eigendomsvoorbehoud.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Oorsprong van eigendom

...

Instelprijs

De instelprijs bedraagt ZEVENHONDERDDUIZEND EURO (€ 700.000,00).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend (1.000,00) euro. Dit betekent dat er met minstens duizend 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 9 november 2026 om veertien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 17 november 2026 om veertien uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een

algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 30 november 2026 om 14.00 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonische afspraak op het nummer 03/240.67.22.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet 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.

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 heersende en lijdende 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.

In de eigendomstitel van de verkoper staat letterlijk vermeld:

“Bijzondere voorwaarden

- A) *Erfdienstbaarheden van alle aard, zichtbare of verborgen zullen op de kopers overgaan vanaf de dag der definitieve toewijzing, evenals alle rechten en verplichtingen uit voorgaande eigendomstitels, ook deze, hier niet uitdrukkelijk vermeld.*

In de voormelde akte verleden voor notaris Linker te Jumet op 27 april 1994 staat letterlijk het volgende vermeld:

“1. Il est ici fait remarquer que l’acte de partage susvanté, reçu par le notaire De Backer en date du vingt-sept juin mil neuf cent quatre-vingt, stipule textuellement ce qui suit: condition spéciale: “la salle de fêtes de la maison sise à Mechelen, Hallestraat, 4, a accès vers la rue par servitude sur l’immeuble numéro 8.” Les acquéreurs seront suborgés dans les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne ces stipulations.”

“2. Les vendeurs déclarent que suivant acte de bail reçu par le notaire De Backer susnommé en date du douze décembre mil neuf cent quatre-vingt, les biens sis Hallestraat, 4 et 6 ont été loués à la société anonyme Brasserie Chevalier Marin à Mechelen, le dit bail prenant cours le premier janvier mil neuf cent quatre-vingt pour se terminer le trente-et-un décembre mil neuf cent nonante-deux. Suite au refus des propriétaires, voulant effectuer des travaux dans les dits immeubles, de renouveler le dit bail, la dite société, actuellement dénommée Brouwerij Interbrew Belgium, a réclamé en justice une indemnisation à ceux-ci. Les vendeurs dégagent les acquéreurs de toute responsabilité dans le cadre du litige, ceux-ci y étant totalement étrangers. D’autre part, les acquéreurs s’engagent à ne jamais utiliser les biens objet des présentes comme café.”

- B) *Betreffende de erfdienstbaarheden en speciale voorwaarden werd er het volgend voorgesteld door de heer Taelemans bij de opmeting der goederen, letterlijk luidende als volgt:*

“1. Met betrekking tot de clausule, aangehaald in de akte van notaris De Backer te Mechelen de dato 27 juni 1980 dient opgemerkt dat niet het huis nr. 4 maar wel het huis nr. 6, Hallestraat een bestaande toegang heeft via deur D-E leidende naar de Hallestraat via de eigendom van de nv Mateor (perceel 79 g), gedeeltelijk overbouwd op de eerste verdieping door het woonhuis nr. 8.

2. De afloop van de gebruikte waters en van de regenwaters van het huis nr. 6, Hallestraat, gebeurt via een putje dat zich bevindt in de ondergrond van de eigendom

van de nv Mator (sectie B, nr. 79 g) en vormt een louter gedogen vanwege de eigenaar van dit erf.

3. De uitstekende betonnen muurkappen (+- 5 cm) op de muur A-B boven de tuinen van lot 3 en de uitstekende kroonlijst op de achtermuur B-C (+- 25 cm) boven de tuinen van de loten 1, 2 en 3 dienen ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid behouden te worden ten voordele van de eigendom van de nv TRAVEL (perceel 66 b). Teneinde deze muur te onderhouden worden de loten 1, 2 en 3 gratis en ten eeuwigdurende titel bezwaard met een ladderrecht; zo ook lot 3 gratis en ten eeuwigdurende titel bezwaard met een recht van dakdrop.

4. a) De verdiepingen en de kelders van de eigendom nr. 2, Hallestraat (lot 1) bevinden zich respectievelijk boven en onder het gelijkvloers van de eigendom nr. 4, Hallestraat.
b) Zo ook bevinden de kelders van de eigendom nr. 4, Hallestraat (lot 2) zich onder het gelijkvloers van het huis nr. 6 (lot 3) en onder het gelijkvloers van het huis nr. 8. Deze kelders zijn enkel toegankelijk vanuit de voorste plaats van het pand nr. 4, Hallestraat.

5. De verdiepingen van lot 3 (Hallestraat 6) bevinden zich gedeeltelijk boven het gelijkvloers van het handelshuis nr. 8.

6. In de onder punt 4.b) vermelde kelders bevindt zich een installatie voor water en gas, toebehorend aan de bevoegde exploitatiemaatschappijen, die de aanpalende eigendom van de nv TRAVEL, gekadastraerd C, nr. 66 b, en eventueel andere aanpalende eigendommen, voorziet van aardgas en water. Bijgevolg dienen deze installaties, alsook de ondergrondse en/of bovengrondse toevoerleidingen, behouden te blijven en bezwaren zij, ten titel van kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid, het lot 3 ten voordele van de voormelde eigendommen. Tevens dient het personeel van de bevoegde maatschappijen ten allen tijde toegang te hebben tot bedoelde installaties en de toevoerleidingen met het oog op het onderhoud en herstelling ervan.

7. Door de kelder onder de nrs. 6 en 8, Hallestraat lopen hoogspanningskabels welke de hoogspanningselektriciteitskabine gelegen achter voormelde huisnummers bedienen. Deze hoogspanningskabine behoort toe aan de nv TRAVEL en is gelegen op het perceel C nr. 66 b. Deze kelder wordt bijgevolg, ten voordele van perceel C nr. 66 b, gratis en ten eeuwigdurende titel bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang van deze kabels volgens het approximatief tracé aangegeven op het schematisch kelderplan. Het personeel van de bevoegde maatschappij, welke instaat voor onderhoud en herstel, dient ten allen tijde toegang te hebben tot deze kelder.

8. a) Met betrekking tot de eventuele bestaande water-, gas-, en elektriciteitsvoorziening van de loten 1, 2 en 3 vanaf de installaties in de kelder onder nr. 6, Hallestraat en vanaf de hoogspanningskabine, wordt gestipuleerd dat het huis nr. 6, Hallestraat (lot 3) ten titel van kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid bezwaard wordt, ten voordele van de loten 1 en 2, met een onder- of bovengrondse doorgang van water-, gas- en elektriciteitsleidingen. Evenzo wordt lot 2 bezwaard met een zelfde erfdienstbaarheid ten voordele van lot 1.

b) De loten 1, 2 en 3 worden bezwaard, ten titel van kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid, met een wederkerig recht van ondergrondse of bovengrondse

doorgang voor bestaande leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, teledistributie en riolering.

c) In geval de bestaande aansluitingen van water, gas en elektriciteit onder a) en b) en deze van telefoon, teledistributie en riolering onder b) dienen te worden vernieuwd, vervalt dit doorgangsrecht vermeld onder a) en b) en heeft elke eigenaar de verplichting zijn erf rechtstreeks, en op eigen kosten, aan te sluiten op de openbare netten in de voorliggende straat.”

De voormelde erfdienstbaarheden en voorwaarden, zoals opgesteld en verwoord door de heer Taelemans zullen volledig en onverkort dienen nageleefd te worden door de kopers en hun rechtsopvolgers, ongeacht hun titel, met de verplichting ze telkens uitdrukkelijk op te leggen aan hun respectieve rechtsopvolgers, zolang deze voorwaarden en erfdienstbaarheden niet verdwijnen hetzij door uitdrukkelijk akkoord van alle betrokken partijen, hetzij door de wet.

B) In voormelde panden, Hallestraat 2 en 4 mag er geen caféhorecagelegenheid worden gevestigd.

De koper is op de hoogte van de beslissing van de heer Vrederechter te Mechelen dat een ongehinderde toegang moet verleend worden aan de gerechtsdeskundige, op straf van dwangsom, en verbindt zich ertoe deze toegang te verlenen op zijn eerste vraag””.

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

Het goed werd opgemeten door de heer Hugo Taelemans te Jette, beëdigd landmeter, op 8 mei 1996.

Het proces-verbaal van opmeting en het plan zullen opgeladen worden ten behoeve van de kandidaat-kopers door het kantoor van ondergetekende notaris.

De erin vermelde loten 1, 2 en 3 maken voorwerp uit van onderhavige verkoop en zijn thans verenigd in één hand.

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Waarborg

De verkoping geschiedt zonder enige waarborg vanwege de verzoeker.

Verwijlntresten

De verwijlntresten worden vastgesteld op acht ten honderd per jaar.

Hypothecaire lening/krediet

De toewijzeling kan zijn aankoop **NIET** afhankelijk maken van een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Instelpremie

In afwijking op artikel 15 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden zal er **GEEN** instelpremie toegekend worden.

Weigering ondertekening proces-verbaal van toewijzing

In afwijking van artikel 14 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden is de verzoeker geen forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de koper bij inhouding van de veiling. De verzoeker is gerechtigd ten allen tijde de verkoping te staken en het onroerend goed uit de verkoping te nemen zoals uiteengezet onder artikel 5 van hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden.

Administratieve bepalingen

*** Brief van de Stad Mechelen**

Bij schrijven van 30 juni 2026 deelde de stad Mechelen, dienst ruimtelijke ordening, onder meer volgende informatie mee met betrekking tot voormeld eigendom:

“... Stedenbouwkundige overtreding

Niet van toepassing

Milieu - Risicoground...

Niet van toepassing

Onroerend goed

Niet van toepassing...”

De inlichtingen door de overheid gegeven moeten worden beschouwd als gegeven onder voorbehoud en zonder enig rechtsgevolg.

De kopers en/of hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden zullen gehouden zijn tot stipte naleving van:

1. alle wetten en decreten inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
2. de gemeentelijke bouwverordeningen;
3. alle aanvullende en/of wijzigende wetten, decreten, reglementen en besluiten.

De notaris verklaart dat de Stad Mechelen over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Het stedenbouwkundig uittreksel, gedagtekend op 30 juni 2026, niet meer dan een jaar oud, *wordt aan dit proces-verbaal toegevoegd*, om door ondergetekende notaris bewaard te worden samen met de minuut van de verkoopsvoorwaarden, *doch dit uittreksel wordt niet aangehecht, zodat dit niet zal opgenomen worden in het afschrift*

van dit proces-verbaal, dat zal neergelegd worden op het bevoegde kantoor der rechtszekerheid ter overschrijving.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de bijgevoegde brief van de stad Mechelen zullen opgeladen worden ten behoeve van de kandidaat-kopers door het kantoor van ondergetekende notaris.

Bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing zal de koper een kopie van gezegd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen.

Mocht het onroerend goed getroffen worden door een onteigenings- of opeisingsbesluit, bepalingen inzake de rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich daarnaar gedragen. Hij heeft geen verhaal, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

*** Artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De werken, handelingen en wijzigingen waarvoor krachtens de stedenbouwwetgeving een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/melding moet verkregen/gedaan worden zijn deze bedoeld in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (in deze akte afgekort als "VCRO").

Voor alle werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het onroerend goed, zal de koper zich dienen te houden aan de verplichtingen die worden opgelegd door de diensten van stedenbouw, de provincie en de gemeente, zonder verhaal tegen de verzoeker noch tussenkomst van deze.

Ondergetekende notaris verklaart dat geen van bedoelde werken of handelingen mogen verricht worden, zolang de vereiste vergunning niet is verkregen of geen melding werd gedaan.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op het feit dat het besluit van de Vlaamse Regering van zestien juli tweeduizend en tien betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking is getreden op één december tweeduizend en tien.

*** Verklaringen door de verkoophoudende notaris overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en overeenkomstig artikel 129 §4 Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014**

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig artikel 5.2.1 VCRO, op basis van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en hogergezegd schrijven van de stad Mechelen:

1° dat voor het onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunningen** bekend zijn:

- op 5 juli 1985: plaatsen windschermen;
- op 30 juni 1986: verbouwen eigendom;
- op 18 oktober 1994: wederopbouw handelseigendom;
- op 10 juli 2000: rehabilitatie van Den Gulden Arent & Den Orangeboom tot dienst van toerisme.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het onroerend goed gelegen is, is: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde. RUP AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED MECHELEN van 18 juli 2008.**

3° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechtelijke of bestuurlijke maatregel) Vlaamse Codex en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is en dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechtelijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

5° dat op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

7° dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een risicogebied voor overstromingen.

8° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Opmerking hieromtrent door ondergetekende notaris:

Volgens artikel 4.2.14 §1 VCRO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor tweeëntwintig april negentienhonderd tweeënzestig, geacht vergund te zijn. De koper wordt erop gewezen dat indien hij dit vermoeden via de stad wenst te laten inschrijven voor voormeld goed, hij daartoe desgevallend zelf de procedure dient te volgen en de nodige bewijsstukken zal dienen te verzamelen. Dit betekent echter niet noodzakelijk dat indien recentere vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd aan de vergund geachte constructie, deze handelingen door gezegd vermoeden gedekt worden.

Indien mocht blijken dat wat betreft het te verkopen onroerend goed het gebouw niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werd opgericht en/of gewijzigd werd, wordt de koper er door ondergetekende notaris op gewezen, dat hij een regularisatie-vergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.

De koper erkent te weten dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot het louter administratief nazicht. De notaris wijst partijen erop dat hij de feitelijke toestand van het goed niet kan toetsen aan de vergunde toestand. Dit laatste behoort niet tot zijn opdracht, maar tot de onderzoekplicht van de koper en de informatieplicht van de verkoper.

*** Onroerenderfgoeddecreet**

a) Bescherming

Uit het stedenbouwkundig uittreksel en de consultatie van de databank (<https://beschermingen.onroerenderfgoed.be/object/search>) blijkt dat voormeld onroerend goed **een beschermd monument (stadswoningen) + beschermd stads- of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype (Grote Markt en omgeving)** is.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van dergelijke opname, opgenomen in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het beschermingsbesluit zal opgeladen worden ten behoeve van de kandidaat-kopers door het kantoor van ondergetekende notaris.

De koper zal bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing in het bezit worden gesteld van het beschermingsbesluit.

b) Inventaris

Uit de opzoeking van 6 maart 2026 op de website blijkt dat voormeld onroerend goed werd vastgesteld/wordt geïnventariseerd in/op:

- **vastgestelde archeologische zone (historische stadskern van Mechelen);**
- **UNESCO werelderfgoed bufferzone (stadhuis met belfort en Sint-Romboutstoren: buffer);**
- **vastgesteld bouwkundig erfgoed (Grote Markt en omgeving);**
- **vastgesteld bouwkundig erfgoed (stadswoning).**

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van dergelijke opname, opgenomen in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet.

c) Handhaving

Ondergetekende notaris en de verzoeker verklaren **niet** op de hoogte te zijn van inbreuken en misdrijven tegen het Onroerenderfgoeddecreet.

d) Beheersplan

Uit de beschikbare informatie kon door ondergetekende notaris **niet** afgeleid worden dat een beheersplan werd opgemaakt.

*** Verklaringen door de verkoophoudende notaris overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en gecoördineerd op 15 juni 2018**

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig voormeld artikel op basis van de consultatie op 6 maart 2026 van de website www.integraalwaterbeleid.be dat voormeld onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- **niet** gelegen is in signaalgebied.
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
- **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.
- P- en G-score: "A" heeft. A = geen overstroming gemodelleerd.

Het overstromingsrapport zal opgeladen worden ten behoeve van de kandidaat-kopers door het kantoor van ondergetekende notaris.

De koper zal bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing in het bezit worden gesteld van het overstromingsrapport.

*** Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen – postinterventiedossier hierna soms ook “PID”)**

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat de overdracht en de terbeschikkingstelling van het PID de kopers toelaat hun verplichtingen als toekomstig opdrachtgever van werken na te komen.

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen nagaan, werd met betrekking tot het te verkopen onroerend goed geen postinterventiedossier opgesteld, en gezien geen postinterventiedossier aan ondergetekende notaris werd overhandigd, kan dit ook niet aan de kopers worden overhandigd.

Bijgevolg worden de liefhebbers erop gewezen dat zij zelf zullen dienen in te staan voor de opmaak van een PID, op het ogenblik dat zij overgaan tot werken die de opmaak van een PID vergen en dit zowel voor de werken die zij dan zelf zullen uitvoeren als voor de reeds uitgevoerde werken waarvoor een PID had moeten opgesteld zijn.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er uitdrukkelijk op dat de koper door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing het onroerend goed aanvaardt in zijn huidige toestand en zich niet kan verhalen op de verzoeker indien later zou blijken dat bepaalde werken niet volgens de regels van de kunst of onoordeelkundig zijn uitgevoerd.

*** Stookolietanks**

In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks, verklaart de ondergetekende notaris dat in het te verkopen onroerend goed geen bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Of een ondergrondse stookolietank aanwezig is, kon niet worden vastgesteld. Alle kosten die voortvloeien uit het onregelmatig of gebrekkig karakter van een eventuele ondergrondse tank, met inbegrip van eventuele verwijdering of buitengebruikstelling van de tank, of zelfs sanering van de bodem, zijn ten laste van de koper, zonder tussenkomst van om het even wie.

*** Inventaris leegstand – Vlaamse Wooncode**

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen nagaan, is het te verkopen onroerend goed **niet** opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, **noch** in de inventaris van a) leegstaande, b) verwaarloosde, c) ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen.

Uit de inlichtingenbrief op het vlak van ruimtelijke ordening en het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Mechelen zoals hoger gezegd aan ondergetekende notaris blijkt **geen** inventarisatie dienaangaande.

*** Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister**

Op datum van 1 april 2026 werd het Maatregelenregister geconsulteerd, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het Maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

*** Bodemdecreet**

1. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, voorschreven onroerend goed **geen** risicoground is of was en dat er bij zijn weten **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en vastgelegd in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage 1 VLAREM I-kolom 8.

2. Bij hogervermelde brief van de Stad Mechelen gericht aan de verkoophoudende notaris werden **geen** Vlaremvvergunningen, noch Vlarebo- of Vlarebobo-inrichtingen meegedeeld.

3. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 9 oktober 2025 door OVAM conform het Bodemdecreet, luidt als volgt:

“...2. *Inhoud van het bodemattest*

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten...”

4. De koper zal bij de vaststelling van de definitieve toewijzing in het bezit worden gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest. Het bodemattest zal opgeladen worden ten behoeve van de kandidaat-kopers door het kantoor van ondergetekende notaris.

5. Mede op basis van de informatie voorafgaand dezer door de verzoeker verstrekt aan ondergetekende notaris verklaart laatstgenoemde dat, bij zijn weten en voor zover hij kon nagaan, tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

6. De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging, de daaraan verbonden of daardoor veroorzaakte schade, evenals alle kosten die daaruit kunnen

voortvloeien of daarmee verband houden, te zijnen laste, zonder verhaal tegen de verkoper. De verkoper zal tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

7. De betrokken partijen worden door ondergetekende notaris gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

8. De liefhebbers worden er dus door ondergetekende notaris op gewezen dat het voorliggend bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

*** Voorkooprechten**

Ondergetekende notaris verklaart, na opzoeken in het e-voorkooploket op 6 maart 2026, 13 april 2026 en 19 augustus 2026, dat voorschreven onroerend goed:

* **geen** perceel is dat bestemd is voor woningbouw gelegen in een door de minister als bijzonder erkend woonvernieuwingsgebied of als bijzonder erkend woningbouwgebied.

* **niet** onderhevig is **noch** aan een ander wettelijk of decretaal of conventioneel voorkooprecht noch aan een wederinkooprecht.

Bijgevolg is **geen enkel** voorkooprecht op onderhavige verkoop van toepassing.

*** Controle elektrische installatie**

Bij proces-verbaal van 7 juni 2024 werd, ingevolge een periodiek onderzoek van een industriële elektrische installatie, door de VZW OCB vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. Het volgende onderzoek dient te gebeuren vóór 7 juni 2029. De verkoper verklaarde aan ondergetekende notaris dat de in voormeld verslag gemelde inbreuken ondertussen wel verholpen zijn doch dat een herkeuring nog dient plaats te vinden. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de akte (proces-verbaal van toewijzing) mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het reglement en van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Het origineel van dit EK wordt aan de koper overhandigd bij de definitieve toewijzing en zal thans mee opgeladen worden in de publiciteit.

*** Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte onroerend goed aanzien dient te worden als een niet-residentieel gebouw, met name:

De bruikbare vloeroppervlakte bedraagt volgens de deskundige meer dan 50 vierkante meter, hetzij 609 vierkante meter.

Het 5 jaar geldige energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen werd opgemaakt door de energiedeskundige, met name de heer Simon Leën, op 17 september 2024 met vermelding van **energielabel X = onbepaald**.

Het origineel van dit EPC wordt aan de koper overhandigd bij de definitieve toewijzing en zal thans mee opgeladen worden in de publiciteit.

*** Renovatieplicht**

De koper wordt op de hoogte gebracht dat op grond van de geldende energieregelgeving hij verplicht is om ervoor te zorgen dat het goed uiterlijk binnen zes jaar vanaf heden aan de volgende minimale energieprestaties voldoet:

1. als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwaker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.
4. Koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.

Doch indien evenwel het verkochte goed binnen zes jaar na de aankoop zal gesloopt worden, is de koper vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting werd voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken en binnen de 6 jaar na de overdrachtsakte een nieuw EPC worden opgemaakt.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijt of samenvoegt met een ander goed.

Het verkochte goed:

- is een beschermd monument;
- is een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- komt voor op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichtingen inzake:

- dakisolatie;
- het vervangen van enkel glas;
- het vervangen van centrale warmteopwekkers en koelinstallaties;
- het behalen van een minimaal energieprestatielabel C.

*** Asbestinventaris-attest**

Elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, zal over een asbestinventaris-attest moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

a) De verzoeker verklaart dat het onroerend goed werd opgericht vóór 2001.

b) het attest met de unieke code 20260120-000452.000, afgeleverd op 20 januari 2026 door OVAM, met ongewijzigde geldigheidsduur van tien jaar, werd opgesteld en ligt ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van ondergetekende notaris en zal aan de koper overhandigd worden.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

*“...Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig (maar niet-asbestvrij)***

Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 asbestmateriaal (zorgvuldig beheren) 6 beperkingen 0 uitsluitingen...”

Het origineel van dit asbestinventaris-attest wordt aan de koper overhandigd bij de definitieve toewijzing en zal thans mee opgeladen worden in de publiciteit.

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. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingetreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn

naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

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.

De onroerende voorheffing is ten laste van de koper vanaf de eerste der maand volgend op de dag waarop het eigendomsrecht overgaat op de koper. De koper zal zijn aandeel ten behoeve van de bevoegde administratie moeten betalen aan ondergetekende notaris binnen de termijn bepaald om de prijs te betalen.

Indien de onroerende voorheffing voor het lopende jaar nog niet werd ingekohierd, kan de bijdrage van de koper worden gevorderd op basis van de gegevens van het vorige aanslagjaar, onverminderd het recht van de bevoegde administratie nadien het eventueel verschil bij de koper op te eisen.

Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoping

Naast de website Biddit.be, wordt voor de bekendmaking van de verkoping gebruik gemaakt van het globaal mediapakket vastgelegd in een overeenkomst tussen de Kamer van notarissen van het arrondissement Antwerpen en Mediahuis.

Dit pakket omvat de verspreiding van pandbrochures met aankondiging van de verkoop, aanplakking aan het tekoopgestelde eigendom en bekendmaking van de verkoop in "Notaris.be" bij de Gazet van Antwerpen en op de website www.zimmo.be en andere sociale media en op de nieuwssite van Gazet van Antwerpen en op de site van Immoweb.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt.

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, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen »), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangregel 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 voorwaarden 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. Voor de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening van het proces-verbaal 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 bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien (**10%**) procent van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) euro** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) 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 **vijfduizend (5.000,00) 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 tien (**10%**) procent van het weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend (5.000,00) 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 bij aanvang van de biedingen 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° BW, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van ondergetekende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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 bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten – daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op een halve procent 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 procent (12%). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten-lastens de koper
 Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenkomende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten.

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement) tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van B.T.W. of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon of 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 kosten;
- 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 dit 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° W. Reg.

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 ingebreke 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° W. Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort,

zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen

1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

...