

Rep.nr.: 2026/53484

Reg.bel. (Vlabel): /

Reg. bel. (Federaal): 50 euro

Bijlage: /

ROG: 50 euro

2230362/SD

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT (GERECHTELIJK)

TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op tien augustus.

Ga ik, **Stephanie DE BUYSERE**, notaris te Wilrijk (Antwerpen), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Stephanie De Buysere", met zetel te 2610 Wilrijk, De Bruynlaan 145, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK VAN:

...(wordt hier weggelaten)...

INHOUD

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. Voorafgaande procedure
- B. Hypothecaire toestand
- C. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- D. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- E. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- F. De volmacht(en)
- G. Slotbepalingen

A. VOORAFGAANDE PROCEDURE

...(wordt hier weggelaten)...

B. HYPOTHECAIRE TOESTAND

VERKOOP VOOR VRIJ, ZUIVER EN ONBELAST

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.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

...(wordt hier weggelaten)...

BESLAGBERICHTEN

De beslagberichten werden geraadpleegd op datum van 2 juli 2026, waaruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

PANDREGISTER

Ondergetekende notaris heeft de verkopers erop gewezen dat roerende goederen (zoals onder andere maar niet uitsluitend zonnepanelen, verwarmingsketels of -installaties, thuisbatterijen, keukens, badkamers, enzovoort) onroerend kunnen worden door incorporatie of bestemming.

Indien deze goederen op afbetaling of krediet aangekocht werden, kan de financier of leverancier zich het eigendomsrecht voorbehouden op deze goederen of ze in pand krijgen zolang ze nog niet volledig terugbetaald zijn. De in pandgave of het eigendomsvoorbehoud wordt gemeld in het Pandregister.

De verkoper verklaart geen financiering te hebben afgesloten met een leverancier van roerende goederen (zoals bijv. een keuken, zonnepanelen), die op heden nog niet volledig werd terugbetaald en welke goederen thans onroerend zijn geworden door bestemming dan wel als roerende goederen mee

verkocht worden met dit onroerend goed, noch met betrekking tot deze goederen een overeenkomst heeft afgesloten waarbij de leverancier een eigendomsvoorbehoud heeft bedongen.

Ondergetekende notaris heeft hiertoe tevens een opzoeking gedaan in het Nationaal Pandregister op 3 oktober 2024 en op heden welke opzoeking zonder resultaat is gebleven.

C. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Stephanie De Buysere

De Bruynlaan 145 – 2610 Antwerpen-Wilrijk

E-mail: info@notaris2610.be

Telefoon: 03/827.44.22

BESCHRIJVING VAN HET GOED

BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHE GOED

STAD ANTWERPEN - eenentwintigste afdeling – Berchem, eerste afdeling

Een handelshuis, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2600 Berchem (Antwerpen), Statiestraat 138**, volgens titel sectie A, nummer 0115/P/10 en volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 115P10 P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vierennegentig vierkante meter (94 m²).

Met een kadastraal inkomen vóór indexering van tweeduizend vierhonderdvierentwintig euro (€ 2.424,00)

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.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...(wordt hier weggelaten)...

ROERENDE GOEDEREN

Er zijn geen roerende goederen begrepen in de verkoop.

VOORWERP VERKOOP

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.

PUBLICITEIT

De online verkoop zal worden afgekondigd door middel van affiches en voorts in het Notarisblad, de Gazet van Antwerpen (ook digitaal), alsook op de websites van Biddit (www.biddit.be), Immoweb (www.immoweb.be), Zimmo (www.zimmo.be), Notarisblad (www.notarisblad.be), van het Belgisch notariaat (www.notaris.be), en de website (svensite) van ondergetekende notaris.

PRIJS, BIEDINGEN EN BEZOEKEN

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDDERTIGDUIZEND EURO (€ 230.000,00)**.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. 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 **dinsdag 22 september 2026 om vijftien uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 30 september 2026 om vijftien 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 PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 8 oktober 2026 om 11:00 uur.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 14.00 uur tot 16.00 uur en elke zaterdag van 10.00 uur tot 12.00 uur, en dit vanaf zaterdag 12 september 2026 tot en met woensdag 30 september 2026.

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

ALGEMENE VOORWAARDEN

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 eigendom vrij is van gebruik en beschikbaar is, en dat het vrij is van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht, behoudens wat hierna wordt vermeld.

De verkoper verklaart bovendien dat bij zijn weten het goed en de bezetting ervan niet het voorwerp uitmaken van enig geschil.

Algemeen

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.

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Conformiteitsattest in geval van verhuur

Voor zover de koper de intentie zou hebben om het hierboven beschreven onroerend goed ooit te verhuren, wijst de notaris erop dat het raadzaam en/of verplicht is (afhankelijk van de gemeente eventueel op straffe van een GAS-boete) om voorafgaandelijk enige verhuring van een woongelegenheden, een conformiteitsattest aan te vragen aan de gemeente, waarin bevestigd wordt dat deze woning voldoet aan de door de Vlaamse overheid vastgestelde kwaliteitsnormen.

Gelijkvloers handelspand

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed verhuurd is ingevolge mondelinge huurovereenkomst.

De koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Plaatsbeschrijving - huurtoestand

De verkoper verklaart dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt.

Voorkooprecht

De verkoper verklaart dat er geen voorkooprecht in voordeel van de huurder voorzien werd.

Huurgelden

De verkoper verklaart dat de actuele huurprijs negenhonderd euro (€ 900,00) per maand bedraagt en ook alle kosten van elektriciteit, gas en water omvat.

Partijen verbinden zich ertoe de huurder onmiddellijk, van zodra de koper de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, in kennis te stellen van deze verkoop en het feit dat hij vanaf de maand volgend daarop, de door hem verschuldigde huurgelden enkel rechtsgeldig aan de koper zal kunnen betalen.

Huurwaarborg

De verkoper verklaart dat geen huurwaarborg werd betaald, zodat tussen partijen op dit punt dan ook niets dient te worden verrekend.

Appartement eerste verdieping

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed verhuurd is ingevolge mondelinge huurovereenkomst.

De koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, zonder afbreuk te doen aan de rechten die hij als koper kan doen gelden ingevolge de wet en waaraan deze bepaling geenszins afbreuk doet, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen deze laatste.

Plaatsbeschrijving - huurtoestand

De verkoper verklaart dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt.

Voorkooprecht

De verkoper verklaart dat er geen voorkooprecht in voordeel van de huurder voorzien werd.

Huurgelden

De verkoper verklaart dat de actuele huurprijs vijfhonderd euro (€ 500,00) per maand bedraagt en ook alle kosten van elektriciteit, gas en water omvat.

Partijen verbinden zich ertoe de huurder onmiddellijk, van zodra de koper de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, in kennis te stellen van deze verkoop en het feit dat hij vanaf de maand volgend daarop, de door hem verschuldigde huurgelden enkel rechtsgeldig aan de koper zal kunnen betalen.

Huurwaarborg

De verkoper verklaart dat geen huurwaarborg werd betaald, zodat tussen partijen op dit punt dan ook niets dient te worden verrekend.

Appartement tweede verdieping

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed verhuurd is ingevolge mondelinge huurovereenkomst.

De koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Plaatsbeschrijving - huurtoestand

De verkoper verklaart dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt.

Voorkooprecht

De verkoper verklaart dat er geen voorkooprecht in voordeel van de huurder voorzien werd.

Huurgelden

De verkoper verklaart dat de actuele huurprijs achthonderd euro (€ 800,00) per maand bedraagt en ook alle kosten van elektriciteit, gas en water omvat.

Partijen verbinden zich ertoe de huurder onmiddellijk, van zodra de koper de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, in kennis te stellen van deze verkoop en het feit dat hij vanaf de maand volgend daarop, de door hem verschuldigde huurgelden enkel rechtsgeldig aan de koper zal kunnen betalen.

Huurwaarborg

De verkoper verklaart dat geen huurwaarborg werd betaald, zodat tussen partijen op dit punt dan ook niets dient te worden verrekend.

VOORWERP VERKOOP

De verkoop omvat noch de roerende goederen, noch zaken die toebehoren aan een derde-gebruiker, noch leidingen of meters die eigendom zijn van de uitbatende maatschappij van nutsvoorzieningen. Partijen verklaren volkomen akkoord te gaan omtrent de onroerende goederen door inlijving of bestemming (bijvoorbeeld ingemaakte keukenkasten en inbouwapparatuur, verwarmingstoestellen die muurvast zijn of aan een gasleiding aangesloten).

OPPERVLAKTE

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld op basis van aankooptitel en/of kadastrale gegevens: de verkoop gebeurt zonder waarborg van grenzen en zonder waarborg van aangeduide maat of oppervlakte al overtrof het verschil tussen de echte en de hier uitgedrukte oppervlakte meer dan één/twintigste.

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.

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.

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder garantie en zonder dat de koper aanspraak kan maken op enige vergoeding of vermindering van de hiervoor vastgestelde prijs, noch wegens gebreken in de bouw, noch wegens zichtbare gebreken die de koper zelf had kunnen vaststellen bij een degelijke en oplettende bezichtiging, noch wegens verborgen gebreken, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond.

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

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

De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de kopers zelf konden vaststellen. Deze worden geacht te zijn gekend door de koper.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

De koper kan verkoper enkel aanspreken voor zware verborgen gebreken die de verkoper kende en bewust niet heeft meegedeeld aan de koper.

Indien de verkoper een onderneming is en de koper een consument, kan de verkoper de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, evenwel niet opheffen of verminderen (artikel VI. 83, 14° Wetboek Economisch Recht).

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID - WAARBORGEN EN GARANTIES

Alle mogelijke wettelijke of overeengekomen waarborgen op werken of herstellingen die verkoper nog zou kunnen laten gelden worden op de koper overgedragen.

De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkopers wat betreft het eigendom, en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten.

Verzekeringsattest

Ingevolge de wet van 9 juli 2017 is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van voormelde wet, te weten per 1 juli 2018. Ingeval van overdracht van een goed voor het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de dienstverlener een verzekeringsattest te overhandigen aan de verkrijger.

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven eigendom sinds 1 juli 2018 **geen** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs van de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering, **niet** van toepassing.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

GEMEENHEID VAN MUREN EN AFSLUITINGEN

Het goed wordt verkocht zonder waarborg over gemeenheid van muren en afsluitingen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De verkoper verklaart dat een akte verkoop verleden voor notaris Daan Dierickx, te Berchem (Antwerpen), op 2 juli 2015, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 3 juli 2015, onder referte 59-T-03/07/2015-10284, de volgende bedingen bevat:

"Erfdienstbaarheden:

De verkoper verklaart dat hij persoonlijk geen erfdienstbaarheden heeft toegestaan en dat er volgens hem geen erfdienstbaarheden bestaan die het goed bezwaren, behoudens deze opgenomen in hogervermelde akte de dato 3 april 1996, als overgenomen uit een lastenkohier opgemaakt door notaris René Van Kerkhoven te Broechem op 2 maart 1984 waarin letterlijk bedongen staat hetgeen volgt:

"Desaangaande wordt er hier bepaald:

"nopens de uitbating van lot 1 zullen de kopers gehouden zijn zich te gedragen en te onderwerpen aan de eisen der bevoegde overheden, zonder ooit enig verhaal tegenover de verkopers te kunnen uitoefenen.

"Al de gemeenschappen van bornputten, beerputten en waterleidingen, welke zouden kunnen bestaan tussen de bij deze verkochte eigendommen en aanpalende eigendommen, zullen moeten geeërbiedigd worden, de onderhoudskosten ervan moetende geschieden ten gemene kosten van wie het aangaat."

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, en hij zal zich naar die bepalingen moeten gedragen voor zoveel die nog-van kracht zouden zijn."

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de hierboven weergegeven bedingen, voor zover zij nog van toepassing zijn.

Met uitzondering van de voormelde bedingen, verklaart de verkoper dat het goed, voor zover hij weet, met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is.

De verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen. Hij verklaart bovendien dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoper verklaart dat er **geen** bijzondere voorwaarden rusten op het hierbij verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

RECLAMEPANELEN

De verkoper verklaart dat er op het verkochte goed **geen** publiciteitspanelen werden aangebracht, en er aldus dienaangaande geen huurovereenkomst werd afgesloten, waarin een eventueel voorkeepsrecht ten voordele van de maatschappij-huurder bedongen werd.

ONROERENDE VOORHEFFING - LASTEN EN TAKSEN

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 plaats vindt, 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.

NUTSVOORZIENINGEN – ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De koper heeft de mogelijkheid, hetzij alle eventueel bestaande contracten betreffende water-, gas- en/of elektriciteitsvoorziening over te nemen, hetzij zelf nieuwe contracten af te sluiten met door hem vrij te kiezen nutsmaatschappijen, tenzij deze contracten op naam staan van een derde-gebruiker (bv. huurder).

Partijen dragen er samen zorg voor dat de meterstanden van het verbruik onmiddellijk na de ingenottreding worden opgenomen en dat deze opname samen met de overdracht wordt gemeld aan de nutsmaatschappijen.

Bij gebreke aan een tegensprekelijke opname, mag verkoper de contracten op zijn naam beëindigen en de daaraan verbonden kosten op de koper verhalen.

De tellers, meters, leidingen en andere toestellen die in het goed geplaatst zijn en die aan derden toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop.

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.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

BOUWMOGELIJKHEDEN EN BESTEMMING

De verkoper verklaart **geen** zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Hij is daarvoor tot geen enkele vrijwaring gehouden.

De verkoper verklaart eveneens **geen** zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheden om de bestemming van het goed te wijzigen en is daarvoor tot geen enkele vrijwaring gehouden.

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

De verkoper zal enkel tot vrijwaring of vergoeding van mogelijke schade gehouden zijn in zoverre hij op de hoogte was of moest zijn van initiatieven en/of beslissingen in dit verband waarvan hij de koper niet op de hoogte stelde.

De verkoper verklaart terzake **niet** op de hoogte te zijn van enige beslissing of initiatief.

In geval van (ver)bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

ONDERZOEKSP LICHT KOPER – REIKWIJDTE TUSSENKOMST NOTARIS – FEITELIJKE VERSUS VERGUNDE TOESTAND

Ondergetekende instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het goed 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. De notaris kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

De partijen worden er eveneens op gewezen dat een notaris niet in de mogelijkheid is om technische vaststellingen en analyses te doen met betrekking tot het goed en dat het de partijen vrijstaat om desgevallend een beroep te doen op technische adviseurs (architect, ingenieur, landmeter, enzoverder). De notaris wijst de koper er verder op dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

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

De notaris wijst de koper er tot slot op dat:

- dat geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten, zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.
- dat de afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een bouwovertreiding of -misdrijf niet betekent dat er geen bouwovertreiding of -misdrijf zou kunnen zijn. Dit betekent enkel dat de overheid geen bouwovertreiding of -misdrijf heeft vastgesteld.
- dat onverminderd de hierna eventueel vermelde stedenbouwkundige vergunningen en/of verkavelingsvergunningen er voor dergelijke werken geen garantie kan worden gegeven, en omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, en dat de koper zelf op zijn kosten en risico de nodige vergunningen moet aanvragen en zich daarbij moet schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal jegens de verkoper of de instrumenterende notaris.

De koper erkent aldus ervan op de hoogte te zijn dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voorschreven eigendom wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of de stad waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed, en de optredende notarissen gaan enkel voort op de informatie die hen door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente of de stad wordt bezorgd, stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

VERGUNNINGEN – STEDENBOUWKUNDIGE MISDRIJVEN

1. Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/ regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

Hij verklaart voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan.

De verkoper verklaart evenwel kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was, waarbij volgende processen-verbaal van stedenbouwkundige overtreding werden opgemaakt:

- 1) Stedenbouwkundige Overtreding
Referentie: 11002_2012_50935
Gemeentelijk dossiernummer: 2012676
Omschrijving: AN.66.LB.059361/2012: **Op de gelijkvloerse buitengevel (Maatschappijstraat) werd tussen de twee ramen een reclamepaneel aangebracht.**
Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet
- 2) Stedenbouwkundige Overtreding
Referentie: 11002_2013_54310
Gemeentelijk dossiernummer: 2012914
Omschrijving: **AN.66.LB.022578/2013: Vermeerderen aantal wooneenheden.**
Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet
- 3) Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 11002_2016_1276

Gemeentelijk dossiernummer: 2012676

Omschrijving: AN/2016/VPV/1009: **De wederrechtelijk uitgevoerde werken uit PV N.66.LB.059361/2012 werden ongedaan gemaakt : de reclamepanelen op de buitengevel waren verwijderd. De materiele fout in het aanvankelijk PV werd gecorrigeerd**

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

In de akte verkoop verleden voor notaris Daan Dierickx, te Berchem (Antwerpen), op 2 juli 2015, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 3 juli 2015, onder referte 59-T-03/07/2015-10284, staat hierover het volgende:

"8° dat voor het goed volgende 2 bouwmisdrijven werden vastgesteld:

A. Dossiernummer: 11002_2012_50935

Gemeentelijk dossiernummer: 2012676

Datum van het proces-verbaal: 26/04/2012

Aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning.

B. Dossiernummer: 11002_2013_54310

Gemeentelijk dossiernummer: 2012914

Onderwerp: vermeerderen aantal wooneenheden

Datum van het proces-verbaal: 14/02/2013

Aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning

Toelichting: uit een mail van de stad Antwerpen de dato 26/06 blijkt dat het bouwmisdrijf dat bij PV van 26/04/2012 werd vastgesteld, betrekking heeft op "het plaatsen van niet-zaakgebonden reclame zonder vergunning" en het PV van 14 februari 2013 op "wc's in gemeenschappelijke trapzaal" en "op de 3° verdieping badkamer in keuken plaatsen en verblijfsruimten onvoldoende van daglichttoetreding en verluchting voorzien".

De koper erkent van de instrumenterende notaris een kopie van dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben en van de toelichting die de stad Antwerpen via mail gaf over de vastgestelde bouwmisdrijven.

De verkoper verklaart dat de inbreuken die hierboven vermeld staan, werden verholpen en het pand in de toestand werd hersteld voor de inbreuken."

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor deze handelingen geen vergunningen verkregen werden.

De koper zal de verkoper of de notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na volledig te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht, zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met deze stedenbouwkundige overtredingen. Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht met de vermelde stedenbouwkundige overtredingen, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper.

2. Vermoeden van vergunning

Voor oude, reeds lang bestaande gebouwen en constructies is het vaak moeilijk om de vergunningstoestand te achterhalen. Om die reden voorziet de wetgeving in een 'vermoeden van vergunning' dat onder bepaalde voorwaarden kan worden vastgesteld. Hoewel voor deze constructies nooit een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen, worden de constructies van rechtswege geacht te zijn vergund wanneer aan deze voorwaarden is voldaan.

Er bestaan twee soorten vermoedens van vergunning:

- een **onweerlegbaar vermoeden** van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht vóór 22 april 1962 genieten het onweerlegbaar vermoeden van vergunning.
- een **weerlegbaar vermoeden** van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 en vóór 9 november 1979 (eerste inwerkingtreding gewestplan Antwerpen) genieten het weerlegbaar vermoeden van vergunning.

Het vermoeden kan dus weerlegd worden, maar het enige geldige tegenbewijs is een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De toepassing van het vermoeden van vergunning is dus afhankelijk van de datum waarop het gebouw of de constructie werd opgericht.

De bewijslast voor een vermoeden van vergunning ligt bij diegene die zich op het vermoeden van vergunning wenst te beroepen.

INFORMATIEPLICHT VAN DE NOTARIS

Informatieplicht

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Antwerpen afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 30 juli 2026:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- 1) Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: **Inrichten van een café**
Referentie: 11002_1971_17496
Gemeentelijk dossiernummer: 197117496
Aard aanvraag: Verbouw handel
Beslissing eerste aanleg: **Vergund**
Datum beslissing: **18/01/1971**
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
Verval:
Status: Niet vervallen

De verkoper verklaart dat het gebouw opgericht werd vóór 22 april 1962 en dat het bijgevolg overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de Codex geacht wordt vergund te zijn.

Uit de kadastrale legger blijkt dat het jaar van beëindiging van de opbouw van het gebouw “van 1900 tot 1918” is.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is:

- 1) Gewestplan
Referentie: GWP_02000_222_00014_00001
Beschrijving: KONINKLIJK BESLUIT HOUDENDE VASTSTELLING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN (14)
Bestemmingen: **woongebieden**
Interpreteerbaar wegens schaal: Neen
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 03/10/1979
- 2) Gewestplan
Referentie: GWP_02000_222_00014_00013
Beschrijving: DEFINITIEVE VASTSTELLING VAN HET PLAN TOT GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN OP GRONDGEBIED VAN O.M. ANTWERPEN EN TOT WIJZIGING VAN HET AANVULLEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT ARTIKEL 1 VOOR HET GEHELE GEWESTPLAN
Bestemmingen: **aanvullende voorschriften gp 14 : art 1**
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 07/07/2000
- 3) Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Referentie: RUP_02000_212_00195_00001
Beschrijving: GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN
Bestemmingen: **Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen**

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 19/06/2009

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed **geen** voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...);

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Het stedenbouwkundig uittreksel, verleend de dato **4 juni 2025**, ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

Vergunningsplichtige werken

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

PLANBATENHEFFING

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing

ONTEIGENING – ROOIJN – INNEMING

De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van onteigening of rooiijn of andere maatregelen die het eigendom kunnen aantasten, noch van een aangekondigd voornemen daartoe.

De verkoper verklaart bovendien dat:

- het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of van onteigeningsmaatregelen
- het goed **niet** getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooiijn
- het goed **niet** belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

KADERDECREET HANDHAVING - MAATREGELENREGISTER

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse Regelgeving, consulteerde de instrumenterende notaris op 7 juli 2026 het maatregelenregister. Het maatregelenregister bevat **geen** informatie over het goed.

De partijen werden op de hoogte gebracht van het resultaat van deze opzoeking voorafgaandelijk heden.

WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
 - de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van strafsancities in dat verband.
- Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, op datum van 8 juli 2026.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID - VERWAARLOZING – LEEGSTAND

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

OVERIGE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

BODEMDECREET

Geen risicogrond

1. De verkoper verklaart dat er op de grond van voormeld eigendom bij zijn weten **geen** inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

2. De stad Antwerpen heeft aan ondergetekende notaris gemeld dat, voor zover bekend, er voor het voorschreven onroerend goed, geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen werden aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO.

Bodemattest

1. De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op datum van 21 mei 2025 met referte 20250451076.

De inhoud van dit bodemattest 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 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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

2. Ondergetekende notaris wijst de koper er op dat de inhoud van dit bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver of niet vervuild zijn van de bodem.

3. Het bodemattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

Verklaringen

1. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed **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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, 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.

2. Ondergetekende notaris verklaart dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet

werden toegepast.

Grondverzet

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

ASBESTINVENTARIS

Gelijkvloers handelspand

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20251119-000160.000, op 19 november 2025.

Het asbestattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie: Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 Asbestmaterialen 1 Beperking 0 Uitsluitingen.”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Het asbestinventarisatetest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Appartement eerste verdieping

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20251119-000161.000, op 19 november 2025.

Het asbestattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie: Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 Asbestmaterialen 1 Beperking 0 Uitsluitingen.”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Het asbestinventarisatetest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Appartement tweede verdieping

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20251119-000162.000, op 19 november 2025.

Het asbestattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie: Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen.”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Het asbestinventarisatetest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Gemeenschappelijke delen/gemeenschappelijk gebruikte delen

De verkoper beschikt over een asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen met unieke code UC: 20251119-000163.000, opgemaakt op 19 november 2025.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie: Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld: 3 Asbestmaterialen 2 Beperkingen 0 Uitsluitingen”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen wordt vandaag door de verkoper aan de koper overhandigd.

RUILVERKADELING

De verkoper verklaart dat de goederen niet zijn gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

CONVENTIONELE VOORKOOP- EN VOORKEURRECHTEN, VERKOOPBELOFTEN EN RECHTEN VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart zelf **geen** voorkooprecht te hebben toegestaan en geen weet te hebben van enig conventioneel voorkooprecht dat de verkoop van dit goed zou kunnen regelen.

WETTELIJKE VOORKOOPRECHTEN

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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Overzicht wettelijke voorkooprechten

De verkoper weet dat voorkooprechten of rechten van wederinkoop kunnen bestaan, waaronder:

- a) een recht van voorkoop of wederinkoop verleend door de eigenaar bij overeenkomst
- b) recht van voorkoop of wederinkoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen (percelen, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied, indien niet werd gesloopt binnen de opgelegde termijn, indien opgenomen op één van de lijsten van de inventaris van verlaten, leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, indien sociale huur- of koopwoning in de zin van artikel 84; indien de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij, de Gemeente, een OCMW een contractueel recht, een zakelijk recht, een minstens negenjarig huurrecht of een sociaal beheersrecht bezitten of renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken hebben verricht)
- c) voorkooprecht van een pachter die niet aan zijn pachtrechten verzaakte in de vormen als door de wet opgelegd.
- d) recht van voorkoop van de Vlaamse Landmaatschappij inzake ruilverkaveling.
- e) recht van voorkoop van het Vlaams Gewest of erkende terreinbeherende natuurverenigingen inzake natuurbehoud (bos- en natuurreservaten en hun uitbreidingsperimeter).
- f) recht van voorkoop van Vlaams Gewest, provincie of gemeente krachtens ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- g) recht van voorkoop van Vlaams Gewest in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones.
- h) recht van voorkoop van de havenbedrijven.

- i) recht van voorkoop inzake bevaarbare waterwegen en watergebonden gebied.
- j) recht van voorkoop in havengebied, scheepvaart, beheersmaatschappij Antwerpen mobiel, waterwegen of zeekanaal.

Er blijkt voor dit eigendom (nog) geen recht van voorkoop te gelden zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Het blijkt niet gelegen te zijn in een waterwingebied of beschermingszone, binnen een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of binnen een gebied waar het bosdecreet van toepassing is en dat het goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

Opzoeking e-voorkooploket

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op datum van 7 juli 2026 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

BOSDECREET

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerfer neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

V verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

NATUURDECREET

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);

- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

WATERPARAGRAAF - INTEGRAAL WATERBELEID

1. Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 7 juli 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde

onroerend goed **niet** gelegen is in één van de **risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Binnen zulke zone kan de brandverzekeraar onder de wettelijke omstandigheden weigeren dekking te verlenen voor overstroming.

2. Integraal waterbeleid

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **deels** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied (pluviaal)**
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **recent overstroomd gebied**;

Vanaf 1 april 2023 is het verplicht om in alle authentieke akten de P(erceel)-score en G(ebouw)-score op te nemen.

Deze score loopt van A (geen overstroming) tot D, waarbij de scores als volgt dienen te worden geïnterpreteerd:

- klasse A: geen overstroming gemodelleerd
- klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
- klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Partijen verklaren dat het bij deze verkochte goed volgende P-score bevat: **B** en volgende G-score bevat: **B**.

3. Signaalgebied

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De verkoper verklaart eveneens dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

4. Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **deels** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone en **niet** gelegen is in een signaalgebied.

ONROERENDERFGOEDDECREET - ONROERENDERFGOEDBESLUIT

a) Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed (voorheen de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).

De verkoper bevestigt evenmin op de hoogte te zijn van een voornemen in die zin.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet.

b) Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

KLIM (FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)

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

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) gevolgd door een schrijven van "Elia" de dato 7 juli 2026 blijkt het volgende:

"Geachte mevrouw, geachte heer,

Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is."

Voormelde brief ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

(BOUW)TECHNISCHE BEPALINGEN

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen zijn bevestigd aan voormeld goed.

ALARMINSTALLATIE

De verkoper verklaart dat de woning niet is uitgerust met een alarmsysteem.

ROOKMELDERS

De koper erkent door de notarissen gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

De koper verklaart ingelicht geweest te zijn door de notaris over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie.

Voor meer informatie: <https://www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming>

STOOKOLIETANK

De verkoper dat er zich in of op het onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Ondergetekende notaris informeert partijen dat het verboden is om een stookolieketel te plaatsen in residentiële en niet-residentiële gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met betrekking tot nieuwbouw of ingrijpende energetische renovatie wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2022, zelfs als er geen aansluiting op het aardgasnet mogelijk is.

Bij bestaande residentiële en niet-residentiële gebouwen (die niet ingrijpend energetisch gerenoveerd worden) mag de plaatsing van een stookolieketel of ketellichaam (ter vervanging van een oude ketel of van een andere verwarmingstechnologie) vanaf 1 januari 2022 alleen nog als er geen aardgasnet in de straat beschikbaar is.

De EPB-aangifteplichtige (of de eigenaar of zakelijk rechthouder bij gebreke daaraan) kunnen administratief gesanctioneerd worden met een geldboete van € 3.000,00, vermeerderd met € 2.000,00 per gebouweenheid in het gebouw als ze de verbodsbepalingen niet naleven.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De partijen worden gewezen op de verplichting tot opmaak van een postinterventiedossier voor werken waarbij minstens één aannemer betrokken is/was, waarbij de begrippen 'werken' en 'aannemer' ruim geïnterpreteerd worden, en dat dit dossier overhandigd moet worden uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte. Deze verplichtingen gelden voor werken die aangevat werden sinds 1 mei 2001.

a) Verklaring van de verkoper

De verkoper verklaart dat er voor het hoger beschreven eigendom **geen** postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

b) Informatie voor de koper

De koper wordt gewezen op de noodzaak om een postinterventiedossier goed te bewaren en bij te (laten) werken waar nodig. Voor het geval hij in de toekomst werken zou uitvoeren aan het goed, zelfs zonder betrokkenheid van enige aannemer, wordt hij/zij er alvast op gewezen dat er best altijd zo gedetailleerd mogelijke sporen bewaard worden (foto's, schetsen, plannen, schema's enzoverder).

KEURING VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Voor de gelijkvloers:

De verkoper verklaart dat de aanleg van de elektrische installatie op de gelijkvloers is aangevat vóór 01 oktober 1981.

Bij proces-verbaal van 5 november 2025 werd door Atecon vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Voor de eerste verdieping:

De verkoper verklaart dat de aanleg van de elektrische installatie op de eerste verdieping is aangevat vóór 01 oktober 1981.

Bij proces-verbaal van 5 november 2025 werd door Atecon vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Voor de tweede verdieping:

De verkoper verklaart dat de aanleg van de elektrische installatie op de tweede verdieping is aangevat vóór 01 oktober 1981.

Bij proces-verbaal van 5 november 2025 werd door Atecon vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte 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 Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het keuringsattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ieder die biedt wordt verondersteld van er naar voldoening kennis van te hebben genomen.

Het origineel keuringsattest zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Het verkochte goed omvat op de eerste en de tweede verdieping residentiële eenheden die niet beschikken over een stedenbouwkundige vergunning en waaraan bijgevolg geen officieel busnummer werd toegekend. Ingevolge de onvergunde toestand van voormelde eenheden is het feitelijk onmogelijk een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen in de zin van artikel 9.2.1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 te laten opmaken. Er is voor het goed dan ook geen geldig energieprestatiecertificaat beschikbaar. Overeenkomstig artikel 9.2.3, §3, laatste lid van het Energiebesluit van 19 november 2010 brengt de notaris het VEKA hiervan onmiddellijk op de hoogte bij het verlijden van de toewijzingsakte.

De koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat:

- de regularisatie van de onvergunde toestand van de residentiële eenheden geheel voor rekening en risico van de toekomstige koper is;
- dat de niet-mededeling van het energieprestatiecertificaat vandaag de geldigheid van onderhavige verkoopvoorwaarden op geen enkele wijze beïnvloedt.
- van zodra de betrokken eenheden over een geldig busnummer beschikken ingevolge regularisatie, de koper verplicht zal zijn een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen te laten opmaken;
- bij latere opmaak van een energieprestatiecertificaat, de koper in geen geval aanspraak zal kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat;
- de renovatieverplichting van artikel 9.3.4 van het Energiebesluit van 19 november 2010 van toepassing is, op grond waarvan de betrokken eenheden binnen zes jaar na de datum van de toewijzingsakte

dienen te voldoen aan het minimaal energieprestatieniveau (label D voor aktes verleden vanaf 1 januari 2023). Door een bod uit te brengen, verklaart de bieder kennis te hebben genomen van voorgaande inlichtingen en deze te aanvaarden.

D. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat.

Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem 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 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (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 bieder.

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 hogerdan 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 bidder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de

prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **BINNEN ZES WEKEN TE REKENEN VANAF HET OGENBLIK WAAROP DE TOEWIJZING DEFINITIEF WORDT**. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00); - Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig 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 overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen. Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs 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 koop prijs 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag:

Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op

dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

E. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten

opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

F. SLOTBEPALINGEN

BTW

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

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonst op hun domicilie of zetel.

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen, ook “comparanten” genoemd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

BEVESTIGING IDENTITEIT.

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

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Stephanie De Buysere.

ONTWERP

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 5 augustus 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

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

Volgen de handtekeningen

Voor eensluidend afschrift

de notaris

De hierboven geschreven bepaling aangaande de afwezigheid van de energieprestatiecertificaten omvat een materiële vergissing, hetgeen wordt rechtgezet met toepassing van artikel 16 van de Organieke Wet op het Notariaat. De tekst wordt integraal vervangen door de hierna vermelde tekst:

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Voor het handelspand: Een geldig energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen werd opgemaakt met betrekking tot het handelspand, door energiedeskundige Julian Boon gedateerd van 24 april 2026 met vermelding van unieke code 20260424-0003855380-KNR-1 en label C.

Voor het appartement met busnummer 2: Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Simon Leen gedateerd van 24 april 2026 met vermelding van unieke code 20260424-0003855409-RES-1 en een berekend energieverbruik van 389 kWh/(m²jaar) **en label D**.

Voor het appartement met busnummer 3: Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Julian Boon gedateerd van 24 april 2026 met vermelding van unieke code 20260424-0003855449-RES-1 en een berekend energieverbruik van 758 kWh/(m²jaar) **en label F**.

RENOVATIEVERPLICHTING

Voor de appartementen

Renovatieverplichting in hoofde van de koper

Ondergetekende notaris wijst de koper op de renovatieverplichting die is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit.

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte/vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte/vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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 is 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 opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

Renovatieverplichting niet van toepassing

De renovatieverplichting is niet van toepassing voor het appartement met busnummer 2, daar het energieprestatiecertificaat een label D vermeldt. De koper is bijgevolg vrijgesteld van de renovatieverplichting, aangezien het minimaal energetisch niveau bereikt werd.

Renovatieverplichting in hoofde van de verkoper

De verkoper verklaart dat er thans in zijn hoofde geen renovatieverplichting bestaat, daar op datum van zijn verkrijging er nog geen renovatieverplichting bestond.

Voor het handelspand

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig niet-residentieel is.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, 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 op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, 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 op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar 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

Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Mogelijk kan de koper vrijgesteld worden van volgende verplichtingen:

- dakisolatie
- het vervangen van enkel glas
- het vervangen van centrale warmteopwekkers en koelinstallaties
- het behalen van een minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%

Op basis van de actuele regeling is het niet duidelijk of een gebouweenheid ook onder deze uitzondering kan vallen.

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 opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

Deze verbetering of aanvulling zet een materiële missing of vergetelheid recht zonder afbreuk te doen aan de draagwijdte van de overeenkomst.

De notaris,