



Notaris Matthias MOORTGAT
Notaris Melissa SAELENS

Lange Gasthuisstraat 35-37
2000 Antwerpen | België
03/233.61.39

info@scriptasnotarissen.be
www.scriptasnotarissen.be

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor: **SCRIPTAS NOTARISSEN** te 2000 Antwerpen, Maarschalk Gérardstraat 20

Telefoon notariskantoor: 03 233 61 39

e-mail notariskantoor: info@scriptasnotarissen.be

e-mail dossierbeheerder: md@scriptasnotarissen.be

A. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN
BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

LOT 1

STAD ANTWERPEN – ACHTSTE AFDELING

GOED I.

In het complex genaamd "ANTWERP DIAMOND HOUSE", op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2018 Antwerpen, Hoveniersstraat 30/38**, volgens titel ten kadaster gekend wijk H, nummers 1178/L/6, 1178/D/8, 1178/L/8, 1178/K/8, 1179/C/20, 1179/D/20 en 1179/Y/20 voor een oppervlakte van tweeduizend vijftien vierkante meter (2.015m²), en thans na samenvoeging met perceel 1178Y8 P0000 ten kadaster gekend, **sectie H, nummer 1178S8 P0000**, voor een oppervlakte van drieduizend honderzesentachtig vierkante meter (3.186m²):

Het lokaal nummer "401" (op het plan aangeduid met nummers 402, 403, 404, 405, 405bis en 406), gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: tweehonderdenacht (208) aandelen.

Perceelsidentificatienummer: 1178S8 P0078.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesduizend achthonderdvierendertig euro (€ 6.834,00).

Statuten

De statuten van het gebouw werden opgemaakt door notaris Jan Boeykens te Antwerpen ter gelegenheid van een ruilingsakte, verleden voor gezegde notaris Boeykens en notaris Paul Smet te Antwerpen op 26 augustus 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 22 september daarna, boek 6636 nummer 1, verbeterd bij akte verleden voor voornoemde notarissen Boeykens en Smet op 20 december 1989, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 januari 1990, boek 6850 nummer 10, en beide voormelde akten verbeterd voor voornoemde notaris Boeykens, houder der minuut, en notaris Philippe Van den Abbeele, te Antwerpen op 23 mei 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 26 mei daarna, deel 8734 nummer 1.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens op 2 maart 1993, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 maart daarna, boekdeel 7318 nummer 26.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens op 25 februari 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 maart daarna, boekdeel 7488 nummer 21.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens, houder der minuut, en genoemde notaris Smets op 27 mei 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 juni daarna, boekdeel 7526 nummer 19;

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens op 28 mei 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 juni daarna, boekdeel 7850 nummer 23.

Om de uitbreiding van bovenvermeld complex te plaatsen onder het stelsel van mede-eigendom werden aanvullende statuten verleden voor voornoemde notaris Boeykens op 6 maart 2002, overgeschreven op hetzelfde hypotheekkantoor op 18 maart daarna, onder referte 57-T-18/03/2002-2450.

Wijzigende en vervangende statuten werden opgemaakt door notaris Tom Bogaert te Antwerpen-Wilrijk op 11 juni 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 24 juni daarna met referte 57-T-24/06/2015-06805.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door notaris Lawrence De Bruyne te Antwerpen-Wilrijk op 18 december 2023, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 10 december daarna, onder referte 57-T-20/12/2023-14601.

GOED II.

In de uitbreiding van het complex "ANTWERP DIAMOND HOUSE" op en met grond en aanhorigheden, gelegen te **2018 Antwerpen, Hoveniersstraat 30**, volgens titel ten kadaster gekend sectie H nummer 1178Y8P0000 voor een oppervlakte van duizend honderd éénenzeventig vierkante meter (1.171 m²) en thans ten kadaster gekend, **sectie H, nummer 1178S8 P0000**, voor een oppervlakte van drieduizend honderdzesentachtig vierkante meter (3.186m²):

De autostaanplaats nummer "139" gelegen op de ondergrondse verdieping (niveau -2), omvattende:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes (6) aandelen.

Perceelsidentificatienummer: 1178S8 P0892.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesennegentig euro (€ 96,00).

Statuten

Zie voormeld onder goed 1.

LOT 2

GOED III.

STAD ANTWERPEN – ACHTSTE AFDELING

In het gebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2018 Antwerpen, Lange Herentalsestraat 26**, volgens titel ten kadaster gekend sectie H, nummer 1236/M/3 en 1236/N/3 voor een oppervlakte van duizend zeshonderdenzes vierkante meter (1.606 m²) en thans ten kadaster gekend **sectie H, nummer 1236P3 P0000**, voor dezelfde oppervlakte:

In de parkeergarage:

Op het niveau gelijkvloers (half-ondergronds):

De dubbele autostaanplaats, gemerkt "G19", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gemelde autostaanplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënvijftig/tienduizendsten in de grond, negen/duizendsten in de gemeenschappelijke zaken van de parkeergarage en negen/duizendsten in het bijzonder gebruiksrecht nummer 4.

Perceelsidentificatienummer: 1236P3 P0041.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderdzesenvijftig euro (€ 156,00).

Statuten

De statuten van het gebouw werden opgemaakt door notaris Joseph Meert te Antwerpen blijkens akte de dato 18 maart 1981, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 maart daarna, boek 5707, nummer 13.

De eerste wijzigende basisakte werd verleden voor zelfde notaris Meert op 26 maart 1981, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 13 april daarna, boek 5717, nummer 16.

De tweede wijzigende basisakte met verbetering, werd verleden voor zelfde notaris Meert op 11 december 1984 en op 25 januari 1985, samen overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 1 februari daarna, boek 6141, nummer 1.

De derde wijzigende basisakte werd verleden voor notaris Benoît Meert te Antwerpen op 28 april 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 juni daarna, boek 6600, nummer 5.

De gecoördineerde versie werd opgemaakt door notaris Frederik Jorissen te Antwerpen op 27 februari 2007, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 12 maart daarna, onder referte 57-T-12/03/2007-02880.

De laatste wijzigende basisakte werd verleden voor notaris Karl Van Looy te Antwerpen op 20 december 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 22 december daarna, onder referte 57-T-22/12/2017-15661.

LOT 3 (samenvoeging lot 1 en lot 2)

STAD ANTWERPEN – ACHTSTE AFDELING

GOED I.

In het complex genaamd “ANTWERP DIAMOND HOUSE”, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2018 Antwerpen, Hoveniersstraat 30/38**, volgens titel ten kadaster gekend wijk H, nummers 1178/L/6, 1178/D/8, 1178/L/8, 1178/K/8, 1179/C/20, 11790/D/20 en 1179/Y/20 voor een oppervlakte van tweeduizend vijftien vierkante meter (2.015m²), en thans na samenvoeging met perceel 1178Y8 P0000 ten kadaster gekend, **sectie H, nummer 1178S8 P0000**, voor een oppervlakte van drieduizend honderdzesentachtig vierkante meter (3.186m²):

Het lokaal nummer “401” (op het plan aangeduid met nummers 402, 403, 404, 405, 405bis en 406), gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: tweehonderdenacht (208) aandelen.

Perceelsidentificatienummer: 1178S8 P0078.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesduizend achthonderdvierendertig euro (€ 6.834,00).

Statuten

De statuten van het gebouw werden opgemaakt door notaris Jan Boeykens te Antwerpen ter gelegenheid van een ruilingsakte, verleden voor gezegde notaris Boeykens en notaris Paul Smet te Antwerpen op 26 augustus 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 22 september daarna, boek 6636 nummer 1, verbeterd bij akte verleden voor voornoemde notarissen Boeykens en Smet op 20 december 1989, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 januari 1990, boek 6850 nummer 10, en beide voormelde akten verbeterd voor voornoemde notaris Boeykens, houder der minuut, en notaris Philippe Van den Abbeele, te Antwerpen op 23 mei 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 26 mei daarna, deel 8734 nummer 1.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens op 2 maart 1993, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 maart daarna, boekdeel 7318 nummer 26.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens op 25 februari 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 maart daarna, boekdeel 7488 nummer 21.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens, houder der minuut, en genoemde notaris Smets op 27 mei 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 juni daarna, boekdeel 7526 nummer 19;

Wijzigende statuten werden opgemaakt door voornoemde notaris Boeykens op 28 mei 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 juni daarna, boekdeel 7850

nummer 23.

Om de uitbreiding van bovenvermeld complex te plaatsen onder het stelsel van mede-eigendom werden aanvullende statuten verleden voor voornoemde notaris Boeykens op 6 maart 2002, overgeschreven op hetzelfde hypotheekkantoor op 18 maart daarna, onder referte 57-T-18/03/2002-2450.

Wijzigende en vervangende statuten werden opgemaakt door notaris Tom Bogaert te Antwerpen-Wilrijk op 11 juni 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 24 juni daarna met referte 57-T-24/06/2015-06805.

Wijzigende statuten werden opgemaakt door notaris Lawrence De Bruyne te Antwerpen-Wilrijk op 18 december 2023, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 10 december daarna, onder referte 57-T-20/12/2023-14601.

GOED II.

In de uitbreiding van het complex "ANTWERP DIAMOND HOUSE" op en met grond en aanhorigheden, gelegen te **2018 Antwerpen, Hoveniersstraat 30**, volgens titel ten kadaster gekend sectie H nummer 1178Y8P0000 voor een oppervlakte van duizend honderd éénenzeventig vierkante meter (1.171 m²) en thans ten kadaster gekend, **sectie H, nummer 1178S8 P0000**, voor een oppervlakte van drieduizend honderdzesentachtig vierkante meter (3.186m²):

De autostaanplaats nummer "139" gelegen op de ondergrondse verdieping (niveau -2), omvattende:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: zes (6) aandelen.

Perceelsidentificatienummer: 1178S8 P0892.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesennegentig euro (€ 96,00).

Statuten

Zie voormeld onder goed 1.

GOED III.

In het gebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2018 Antwerpen, Lange Herentalsestraat 26**, volgens titel ten kadaster gekend sectie H, nummer 1236/M/3 en 1236/N/3 voor een oppervlakte van duizend zeshonderdenzes vierkante meter (1.606 m²) en thans ten kadaster gekend **sectie H, nummer 1236P3 P0000**, voor dezelfde oppervlakte:

In de parkeergarage:

Op het niveau gelijkvloers (half-ondergronds):

De dubbele autostaanplaats, gemerkt "G19", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: gemelde autostaanplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: drieënvijftig/tienduizendsten in de grond, negen/duizendsten in de gemeenschappelijke zaken van de parkeergarage en negen/duizendsten in het bijzonder gebruiksrecht nummer 4.

Perceelsidentificatienummer: 1236P3 P0041.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderdzesenvijftig euro (€ 156,00).

Statuten

De statuten van het gebouw werden opgemaakt door notaris Joseph Meert te Antwerpen blijkens akte de dato 18 maart 1981, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 maart daarna, boek 5707, nummer 13.

De eerste wijzigende basisakte werd verleden voor zelfde notaris Meert op 26 maart 1981, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 13 april daarna, boek 5717, nummer 16.

De tweede wijzigende basisakte met verbetering, werd verleden voor zelfde notaris Meert op 11 december 1984 en op 25 januari 1985, samen overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 1 februari daarna, boek 6141, nummer 1.

De derde wijzigende basisakte werd verleden voor notaris Benoît Meert te Antwerpen op 28 april 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 juni daarna, boek 6600, nummer 5.

De gecoördineerde versie werd opgemaakt door notaris Frederik Jorissen te Antwerpen op 27 februari 2007, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 12 maart daarna, onder referte 57-T-12/03/2007-02880.

De laatste wijzigende basisakte werd verleden voor notaris Karl Van Looy te Antwerpen op 20 december 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 22 december daarna, onder referte 57-T-22/12/2017-15661.

Hierna **“het goed”** of **“eigendom”** genoemd.

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

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

ROERENDE GOEDEREN

Wat betreft goed I.

Kunnen mede worden overgekocht: alle roerende goederen aanwezig in het lokaal.

Deze roerende goederen maken geen deel uit van de openbare verkoop.

Wat betreft goed II.

Nvt.

Wat betreft goed III.

Nvt.

INSTELPRIJS

De instelprijs van LOT 1. bedraagt **TWEEHONDERDTACHTIGDUIZEND EURO (€ 280.000,00)**.

De instelprijs van LOT 2. bedraagt **TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000,00)**.

De instelprijs van LOT 3. bedraagt **DRIEHONDERDDUIZEND EURO (€ 300.000,00)**.

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden zal er geen instelpremie van toepassing zijn.

MINIMUMBOD

Wat betreft lot 1.

Het minimumbod bedraagt tweeduizend euro (€ 2.000,00). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro (€ 2.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Wat betreft lot 2.

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

Wat betreft lot 3.

Het minimumbod bedraagt tweeduizend euro (€ 2.000,00). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro (€ 2.000,00) 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 **maandag 23 september 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 1 oktober 2024 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 **uiterlijk 11 oktober 2024**.

BEZOEKEN

Lot 1 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op:

- **vrijdag 6 september 2024 tussen 13.30 uur en 15.00 uur**
- **vrijdag 13 september 2024 tussen 13.30 uur en 15.00 uur**
- **vrijdag 20 september 2024 tussen 13.30 uur en 15.00 uur**
- **vrijdag 27 september 2024 tussen 13.30 uur en 15.00 uur**

Lot 2 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het notariskantoor.

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

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. 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 verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

KOSTEN VAN DE VERKOPING

Op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en uiterlijk vijf (5) dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, moet de koper op het kantoor van de instrumenterende notaris, de kosten betalen zoals voorzien in artikelen 24 en 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Betaling:

De betalingen van koopprijs en koopkosten moeten gebeuren door storting op rekening bij Belfius met nummer **BE77 0631 5586 0342** van Scriptas notarissen.

Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de **kosten vijf (5) dagen** na de afsluiting van de biedingsperiode, en de termijn voor betaling van de **koopprijs zes (6) weken**, vanaf het definitief worden van de verkoop.

VERWIJLINTRESTEN

De verwijlinteresten worden vastgesteld op acht ten honderd (8%) per jaar.

FINANCIERING/KREDIET

De hoogste bidder kan zijn aankoop **niet** afhankelijk maken van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

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

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

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

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

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

GRENZEN – OPPERVLAKTE

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

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

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **met uitzondering van**

1/ diegene opgenomen in voormelde statuten, wijzigende statuten, aanvullende statuten of verbeterende statuten;

2/ hetgeen vermeld in de akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen, houder der minuut, en notaris Dirk Couturier te Wilrijk, op 7 juli 1992, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 29 juli daarna, deel 7256, nummer 7, waarin letterlijk staat wat volgt:

“VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID.

1° "Arslanian" mag, naar goeddunken, in het hoger op te trekken gedeelte vensters aanbrengen en bekomt derhalve een erfdienstbaarheid van licht en uitzicht zonder dat artikelen 675 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek hierop toepasselijk zijn.

2° Teneinde brandgevaar te voorkomen zal "Arslanian" op haar kosten de koepels die thans op het deel van het gebouw toehorende aan partij enerzijds staan en in zoverre de brandvoorschriften dit vereisen, vervangen door koepels met een brandweerstand van minstens twee uur; indien nodig zal "Arslanian" tevens op haar kosten voor aangepaste verlichting zorgen.

3° Indien partij enerzijds zijnde de aanpalende eigenaars, de vereniging zonder winstoogmerk "Hoge Raad voor Diamant", de vereniging zonder winstoogmerk "Rijksverlofkas van de Diamantnijverheid" en de wettelijk erkend beroepsvereniging "Syndicaat der Belgische Diamantnijverheid" in de toekomst het bestaande gebouw met een aantal verdiepingen zou verhogen, zal de onder 1° toegekende erfdienstbaarheid voor wat het nieuw opgetrokken gedeelte betreft vervallen negen maand te rekenen van de datum van indienen van de vereiste bouwvergunning, in zoverre deze wordt bekomen en de werken uitgevoerd worden.

Ingeval het onder 3° voorziene geval zich zou voordoen, worden de bestaande vensters gedicht in gelijkwaardige materialen als de bestaande muren, onder toezicht en leiding van de architecten van het complex en op uitsluitende kosten van de eigenaar(s) in wiens of wier privaatieve kavel zich bewuste vensters bevinden”.

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

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

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

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

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

MEDE-EIGENDOM

Wat betreft de goederen I en II.

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

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

De uiteindelijke kopers zullen een kopie van de statuten van het gebouw ontvangen en zullen zich daarnaar moeten schikken.

De statuten vormen één geheel met deze akte.

Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars draagt de naam "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS ANTWERP DIAMOND HOUSE (ADH), HOVENIERSSTRAAT 30 TE 2018 ANTWERPEN" en heeft als ondernemingsnummer BE0851.316.738.

Syndicus en inlichtingen

De verkoper verklaart dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door "ANTWERP DIAMOND HOUSE" te Antwerpen.

De uiteindelijke kopers treden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper en zullen zich onderwerpen aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Zij verbinden zich ertoe in alle akten van overdracht van eigendom of genot de bepaling in te lassen dat de nieuwe verkrijger volkomen op de hoogte is van voorgaande documenten en in de plaats treedt van alle rechten en plichten die hieruit voortspruiten.

Gewone lasten

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

Buitengewone lasten

Ondergetekende notaris verklaart dat bij schrijven van 18 juli 2024 aan de syndicus gevraagd werd de informatie zoals bepaald in artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek voor te leggen.

De syndicus heeft bij brief van 19 juli 2024 geantwoord.

De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris in het bezit gesteld worden van een kopie van voormelde brief en kunnen zich voor meer informatie rechtstreeks tot de syndicus wenden.

De koper is gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 3.94, paragraaf 2, 1° tot en met 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De koper is niet gehouden tot de achterstallen ten laste van de verkopers maar is wel gehouden tot alle buitengewone kosten die op datum van de definitieve toewijs nog niet door de syndicus werden opgevraagd, ongeacht of de uitgaven of kapitaalbreng werd besloten voor de definitieve toewijs.

De koper draagt enkel zijn aandeel in de gewone gemeenschappelijke kosten betreffende het verkochte eigendom zoals voormeld. Voor de tot dan toe verlopen periode behoudt de verkoper het tegoed en blijven zij voor de schulden aansprakelijk, ongeacht de omvang van de eventuele achterstallen.

Teneinde de verkoophoudende notaris in staat te stellen de syndicus omtrent de eigendomsoverdracht in te lichten, verklaren de uiteindelijke kopers hun adres te kiezen in hun woonplaats. Bijgevolg zal de syndicus alle kennisgevingen en afrekeningen rechtsgeldig op voormeld adres kunnen versturen.

Wat betreft het goed III.

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

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

De uiteindelijke kopers zullen een kopie van de statuten van het gebouw ontvangen en zullen zich daarnaar moeten schikken.

De statuten vormen één geheel met deze akte.

Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars Res. EMERALD HOUSE, Lange Herentalsestraat 20/26 te 2018 Antwerpen" en heeft als ondernemingsnummer BE0806.538.370.

Syndicus en inlichtingen

De verkoper verklaart dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door "SYNCURA" te Gent.

De uiteindelijke kopers treden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper en zullen zich onderwerpen aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Zij verbinden zich ertoe in alle akten van overdracht van eigendom of genot de bepaling in te lassen dat de nieuwe verkrijger volkomen op de hoogte is van voorgaande documenten en in de plaats treedt van alle rechten en plichten die hieruit voortspuiten.

Gewone lasten

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

Buitengewone lasten

Ondergetekende notaris verklaart dat bij schrijven van 18 juli 2024 aan de syndicus gevraagd werd de informatie zoals bepaald in artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek voor te leggen.

De syndicus heeft bij brief van 25 juli 2024 geantwoord. De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris in het bezit gesteld worden van een kopie van voormelde brief en kunnen zich voor meer informatie rechtstreeks tot de syndicus wenden.

De koper is gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 3.94, paragraaf 2, 1° tot en met 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De koper is niet gehouden tot de achterstallen ten laste van de verkopers maar is wel gehouden tot alle buitengewone kosten die op datum van de definitieve toewijs nog niet door de syndicus werden opgevraagd, ongeacht of de uitgaven of kapitaalbreng werd besloten voor de definitieve toewijs.

De koper draagt enkel zijn aandeel in de gewone gemeenschappelijke kosten betreffende het verkochte eigendom zoals voormeld. Voor de tot dan toe verlopen periode behoudt de verkoper het tegoed en blijven zij voor de schulden aansprakelijk, ongeacht de omvang van de eventuele achterstallen.

Teneinde de verkoophoudende notaris in staat te stellen de syndicus omtrent de eigendomsoverdracht in te lichten, verklaren de uiteindelijke kopers hun adres te kiezen in hun woonplaats. Bijgevolg zal de syndicus alle kennisgevingen en afrekeningen rechtsgeldig op voormeld adres kunnen versturen.

ADMINISTRATIEVE MAATREGELEN

De kopende partij zal zich moeten gedragen naar al de overheidsvoorschriften betreffende gebeurlijke onteigening, bepalingen inzake rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, en

andere overheidsbesluiten of verordeningen, zonder enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Onteigening - rooilijn

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

Leegstand-verkrotting-verwaarlozing-onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het goed:

- **niet** is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- **niet** is opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- **niet** werd opgenomen in een inventaris van verkrotte of verwaarloosde gebouwen en/of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- **niet** het voorwerp uitmaakt van een lopend administratief onderzoek naar de geschiktheid en/of bewoonbaarheid van het pand, noch opgenomen is in de lijst van de ongeschikte of onbewoonbare eigendommen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris-minuuthouder op 26 januari 2024 het **register van herstellvorderingen**, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

De verkoper verklaart dat voor het goed geen **conformiteitsattest** werd aangevraagd, afgeleverd, geweigerd of ingetrokken.

Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notarissen wordt bevestigd.

OVERHEIDS- EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De verkoper verklaart dat, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings-, of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen. Hij verklaart bovendien dat bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen werden begaan in verband met het verkochte goed door zijn rechtsvoorganger. Hij verklaart verder dat er tot op heden met betrekking tot het eigendom en de actuele bestemming ervan geen geschillen bestaan met om het even wie.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft. Voor alle wijzigingen, die de kopende partij aan de gebouwen en de bestemming zou aanbrengen, zal zij zich moeten onderwerpen aan de beslissingen ter zake van de bevoegde overheid en de geldende urbanistische reglementering.

Stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot de goederen I en II.

De stad Antwerpen heeft op 16 oktober 2023 een stedenbouwkundig uittreksel met inlichtingen vastgoed afgeleverd.

Met het oog op de informatieverplichting, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van zelfde Codex, vestigt ondergetekende notaris de aandacht erop :

1° dat voor het onroerend goed volgende **stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen vermeld zijn in voormelde documenten; de stad Antwerpen beschikt thans over een plannenregister, doch niet over een vergunningenregister:

- Een vergunning afgeleverd op 6 juli 1962 onder referte 11002_1962_755 voor woonhuis met stapelplaats;
- Een vergunning afgeleverd op 5 februari 1965 onder referte 11002_1965_533 voor verbouwing;
- Een vergunning afgeleverd op 14 juli 1972 onder referte 11002_1972_458 voor gevelverbouwing;
- Een vergunning afgeleverd op 10 juni 1977 onder referte 11002_1977_414 voor verbouwing;
- Een vergunning afgeleverd op 17 juli 1981 onder referte 11002_1981_353 voor afbraak;
- Een vergunning afgeleverd op 17 juli 1981 onder referte 11002_1981_369 voor afbraak;
- Een vergunning afgeleverd op 12 februari 1982 onder referte 11002_1982_311 voor gebouwencomplex voor diamantnijverheid en -handel;
- Een vergunning afgeleverd op 12 februari 1982 onder referte 11002_1982_320 voor gebouwencomplex voor diamantnijverheid en -handel;
- Een vergunning afgeleverd op 3 november 1987 onder referte 11002_1987_590 voor gebouwencomplex voor diamanthandel;
- Een vergunning afgeleverd op 10 oktober 2001 onder referte 11002_2000_2739 voor het bouwen van een kantoorgebouw;
- Een vergunning afgeleverd op 23 juli 2003 onder referte 11002_2003_720 voor het aanbrengen van ramen in de scheimuur en het aanpassen van de voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers en technisch niveau;
- Een vergunning afgeleverd op 18 augustus 2006 onder referte 11002_2006_28576 voor het plaatsen van een goederenlift in een bestaand kantoorgebouw;
- Een vergunning afgeleverd op 9 januari 2015 onder referte 11002_2014_167045 voor het samenvoegen van kantoren;

2° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

3° dat het bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979 van toepassing is met bestemming van het perceel **woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)**

4° dat voor voorschreven onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt

5° dat er op voorschreven onroerend goed geen voorkeurecht rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

6° dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot het goed III.

De stad Antwerpen heeft op 27 november 2023 een stedenbouwkundig uittreksel met inlichtingen vastgoed afgeleverd.

Met het oog op de informatieverplichting, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van zelfde Codex, vestigt ondergetekende notaris de aandacht erop:

1° dat voor het onroerend goed volgende **stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen vermeld zijn in voormelde documenten; De stad Antwerpen beschikt thans over een plannenregister, doch niet over een vergunningenregister:

* De voorwaardelijke vergunning afgeleverd op 19 november 2020 onder referte OMV_2020004287 voor het regulariseren van het samenvoegen van twee parkeergarages;

* De vergunning afgeleverd op 22 juli 1966 onder referte 11002_1966_22626 voor wijziging vergunning 18/48532;

* De vergunning afgeleverd op 15 april 1966 onder referte 11002_1966_511 voor flatgebouw;

* De vergunning afgeleverd op 20 maart 1981 onder referte 11002_1981_352 voor verbouwing.

2° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een

dergelijke maatregel hangende is

3° dat het bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979 van toepassing is met bestemming van het perceel woongebieden + **aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).**

4° dat voor voorschreven onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt

5° dat er op voorschreven onroerend goed geen voorkooprecht rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

6° dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit

Informatieplicht

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

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

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die van de Stad wordt bekomen en wijst er op dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de Stad verstrekte gegevens.

DECREET ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat uit een opzoeking via Actamaps, verricht de dato 27 november 2023, blijkt dat het eigendom niet voorkomt op één van op volgende inventarissen:

- de landschapsatlas
- de inventaris der archeologische zones
- de inventaris bouwkundig erfgoed
- de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- de inventaris van historische tuinen en parken

Tevens verklaart de verkoper dat het goed geen monument is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten voor dit eigendom geen postinterventiedossier werd opgesteld en 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.

BODEMDECREET

Wat betreft de goederen I en II.

1. De inhoud van het bodemattest, afgeleverd door **OVAM** op 30 november 2023, 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."

2. De verkoper verklaart dat de grond bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verkoper verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring van de verkoper te goeder trouw is afgelegd, nemen de kopers de risico's over van de eventuele bodemverontreiniging en de daaraan verbonden of daardoor veroorzaakte schade, evenals alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, zonder verhaal tegen de verkoper.

3. Voormelde inlichtingen vastgoed vermelden onder rubriek "Milieu":

D.1. MILIEU

DEZE INFORMATIE KAN MOMENTEEL NIET ONDERZOCHT WORDEN WEGENS DE CYBERAANVAL.

~~Er werden voor dit onroerend goed geen ARAB en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO.
Voor zover bekend is op het onroerend goed geen VLAREM milieuvergunning van toepassing.~~

Ondergetekende notaris kan zich bijgevolg bij het onderzoek naar de bodemtoestand van het goed enkel baseren op voormeld bodemattest en de verklaringen van de verkoper.

4. Ondergetekende notaris verklaart dat de bepalingen van het Bodemdecreet in het kader van de overdracht van onroerende goederen werden nageleefd.

Wat betreft het goed III.

1. De verkoper verklaart:

- dat er in of op de grond van voorschreven eigendom die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten **een inrichting was gevestigd of een activiteit werd uitgevoerd**, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en vastgesteld in bijlage I bij VLAREBO (*exploitatie van de risico-inrichting opgestart vóór 1 juni 2015*) en/of in bijlage I bij VLAREM II (*exploitatie van de risico-inrichting opgestart na 1 juni 2015*).

- met betrekking tot het bij deze 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, **behoudens** hetgeen nagemeld.

- dat deze inrichting dateerde van vóór de datum dat het huidige gebouw onder het stelsel van **mede-eigendom** werd geplaatst.

- dat overeenkomstig voormeld Bodemdecreet een **oriënterend bodemonderzoek** werd uitgevoerd door ABO N.V. op 23 februari 2000.

- dat er sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek, geen risico-inrichting is of was gevestigd op de hierboven beschreven grond en de bestemming van de grond conform de vigerende plannen van aanleg sedertdien niet is gewijzigd.

Rekening houdend met het feit dat 1° in het privaatieve deel voorwerp van onderhavige verkoop geen risico-inrichting gevestigd is of was, en 2° dat er in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting is

of was gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor dat privaatieve deel, kan de verkoop plaatsvinden overeenkomstig artikel 30 van het Bodemdecreet zonder dat er een nieuw oriënterend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

2. De inhoud van het bodemattest, afgeleverd door **OVAM** op 30 november 2023, 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

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 23.02.2000, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 23.02.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek ivm mogelijke bodemverontreiniging Immomax, Lange Herentalsestraat 20-26, 2018 Antwerpen (00/02761)

AUTEUR: ABO N.V.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.

3. Voor zover voorgaande verklaring van de verkoper te goeder trouw is afgelegd, nemen de kopers de risico's over van de eventuele bodemverontreiniging en de daaraan verbonden of daardoor veroorzaakte schade, evenals alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, zonder verhaal tegen de verkoper.

4. Voormelde inlichtingen vastgoed vermelden onder rubriek “Milieu”:

D.1. MILIEU

DEZE INFORMATIE KAN MOMENTEEL NIET ONDERZocht WORDEN WEGENS DE CYBERAANVAL.

~~Er werden voor dit onroerend goed geen ARAB en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO.
Voor zover bekend is op het onroerend goed geen VLAREM milieuvergunning van toepassing.~~

Ondergetekende notaris kan zich bijgevolg bij het onderzoek naar de bodemtoestand van het goed enkel baseren op voormeld bodemattest en de verklaringen van de verkoper.

5. Ondergetekende notaris verklaart dat de bepalingen van het Bodemdecreet in het kader van de overdracht van onroerende goederen werden nageleefd.

VOORkoop-EN VOORkeURRECHTEN – RECHT VAN WEDERINKOOP

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

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk, reglementair of decretaal voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

De verkoper bevestigt tevens dat het voorschreven onroerend goed met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

VLAAMSE CODEX WONEN

De verkoper verklaart dat het goed niet valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING – INTEGRAAL WATERBELEID

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 en op artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003, gewijzigd naar artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid.

Wat betreft de goederen I en II.

Na opzoeking van de overstromingskaarten van www.waterinfo.be blijkt dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- **gedeeltelijk** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstroomden dan wel gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de 100 jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een signaalgebied (zijnde een nog niet ontwikkeld gebied met harde gewestplanbestemming dat ook een functie kan vervullen in de aanpas van wateroverlast, omdat het kan overstroomden of omdat het omwille van specifieke bodemeigenschappen als natuurlijke spons fungeert). Voor meer informatie over de mogelijke gevolgen van de vaststelling als signaalgebied wordt de koper verwezen naar www.geopunt.be/ en www.waterinfo.be/kaartencatalogus, waarop de kaart met signaalgebieden kan worden geraadpleegd. Op de kaart staat ook aangeduid welke gevolgen er aan de aanduiding verbonden zijn (bouwverbod of verscherpte watertoets)
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

Volgens het overstromingsrapport van 27 november 2023:

- is de **perceelscore** (perceel): C;
- is de **gebouwscore** (voor elk gebouw groter dan 25m²): C.

Wat betreft het goed III.

Na opzoeking van de overstromingskaarten van www.waterinfo.be blijkt dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstroomden dan wel gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de 100 jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een signaalgebied (zijnde een nog niet ontwikkeld gebied met harde gewestplanbestemming dat ook een functie kan vervullen in de aanpas van wateroverlast, omdat het kan overstroomden of omdat het omwille van specifieke bodemeigenschappen als natuurlijke spons fungeert). Voor meer informatie over de mogelijke gevolgen van de vaststelling als signaalgebied wordt de koper verwezen naar www.geopunt.be/ en www.waterinfo.be/kaartencatalogus, waarop de kaart met signaalgebieden kan worden geraadpleegd. Op de kaart staat ook aangeduid welke gevolgen er aan de aanduiding verbonden zijn (bouwverbod of verscherpte watertoets)
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

Volgens het overstromingsrapport van 27 november 2023:

- is de **perceelscore** (perceel): C;
- is de **gebouwscore** (voor elk gebouw groter dan 25m²): C.

De gemelde klassen impliceren het volgende:

- 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

BOSDECREET

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel drie (3) van het Bosdecreet heeft de verkoper bevestigd dat

het verkochte goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

NATUURDECREET – NATUURBEHEERPLAN

Het onroerend goed is niet geheel of gedeeltelijk gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wat betreft het goed I.

Een energieprestatiecertificaat voor deze afzonderlijke kavel is niet vereist. Ondergetekende notaris verwijst hiervoor naar het schrijven van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap de dato 3 juni 2024 waarin letterlijk wordt vermeld wat volgt:

“Het klopt inderdaad dat het geheel hier één gebouweenheid vormt, en er dus een EPC NR voor het geheel moet opgemaakt worden”.

Wat betreft de goederen II en III.

Een energieprestatiecertificaat is niet vereist.

EPC GD (GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN)

Wat betreft de goederen I en II.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

Het energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen werd opgemaakt door een erkend energiedeskundige en is gedateerd op 4 december 2022 met vermelding van de unieke **code 20221204-8002705447-GD-1**.

Wat betreft het goed III.

Een energieprestatiecertificaat van de gemene delen is niet vereist.

ASBESTINVENTARISATTEST

Wat betreft het goed I.

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 **asbestinventarisattest** met unieke code UC: **20240517-000224.000** opgemaakt op 17 mei 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig***

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.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Wat betreft de goederen II en III.

Een asbestinventarisattest is niet vereist.

RENOVATIEVERPLICHTING NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN

Wat betreft het goed I.

De koper is gewezen op het feit dat voor alle niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden waarvoor

de authentieke overdrachtsakte wordt verleden vanaf 1 januari 2022, een renovatieverplichting geldt. Hij wordt door ondergetekende notaris voor verdere informatie verwezen naar <https://www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting>.

Samengevat betekent dit dat de kopers van de niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden ervoor moeten zorgen dat hun gebouw **binnen vijf (5) jaar** na de authentieke akte aan een aantal minimale energie-eisen voldoet.

De koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat als VEKA vaststelt dat de eigenaar of zakelijk rechthouder de renovatieverplichtingen niet uitvoerde binnen de voorziene termijn, dat VEKA aan de persoon op wie de verplichting rust een administratieve geldboete opleggen van vijfhonderd euro (€ 500,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00).

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting wordt voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken een **nieuw EPC** worden opgemaakt.

Wat betreft de goederen II en III.

Niet van toepassing.

PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende de publiciteitspanelen en dat zij met niemand een beding van voorkeur tot aankoop heeft afgesloten.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen op het goed aanwezig zijn.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

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

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

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

BELASTINGEN

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

MAATREGELEN VOOR DE BEKENDMAKING VAN DE VERKOOP

De verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van affiches, aanplakkingen, publiciteit in het notarisblad (Gazet van Antwerpen) en De Streekkrant en op internet (www.biddit.be, nieuwssite van Gazet van Antwerpen, www.zimmo.be, www.notarimmo.be en www.immoweb.be) volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd in de overeenkomst "communicatiepakket Antwerpen", afgesloten tussen de Kamer van Notarissen van Antwerpen en de naamloze vennootschap MEDIAHUIS.

NAZICHT BERICHTEN VAN BESLAG, DELEGATIE EN OVERDRACHT

Vóór het opmaken van het proces-verbaal van voorstel tot rangregeling zullen de berichten van beslag, delegatie en overdracht op naam van de beslagenen elektronisch worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 1391 van het Gerechtelijk Wetboek.

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

De prijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en van alle schuldeisers die in nuttige rangorde komen overeenkomstig en binnen de voorwaarden van artikel 1326, eerste alinea Gerechtelijke Wetboek.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

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

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

TOETREDING

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

De verkoper, de koper, elkeieder, 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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 bieders 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 (8) 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

GEVOLGEN VAN EEN BOD

ARTIKEL 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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 verkoopvoorwaarden 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene voorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder dat de identiteit van deieder 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 (10) 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 weerhoudenieder 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 blijvendeieder(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 deieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

INSTELPRIJS EN PREMIE

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

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

inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

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

STERKMAKING

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

BORG

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

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

HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID

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

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

PRIJS

ARTIKEL 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes (6) 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 verkoopprijs 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:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfnegenentig 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);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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, abbattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

ARTIKEL 25TER. ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE KOSTEN VOOR ALLE GEWESTEN – lastens de verkoper

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

SCHULDVERGELIJKING

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

NALATIGHEIDSINTERESTEN

ARTIKEL 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de **wettelijke rentevoet (%)** in burgerlijke zaken verhoogd met **vier procent (4 %)**.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen.

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

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.

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.