

Aard.: VERKOOPSVOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP VOOR ONLINE VERKOOP OP  
BIDDIT.BE

Datum: 23/07/2026

Rep.: 2026/20320

Reg. R.: 50,00 euro

R.O.G.: 50,00 euro

Ref.: 97-01-9380/001

AAPD: Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3

OP DRIEËNTWINTIG JULI TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG, ga ik, Meester **Emmanuelle RIEMS**, notaris met standplaats te Antwerpen-Wilrijk (zevende kanton), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "DE CORT-RAES-RIEMS Geassocieerde notarissen", met zetel te 2610 Antwerpen-Wilrijk, Bist 163, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

Hierna genoemd "**de comparant**", "**de partij**", "**de verzoeker**" of "**de verkoper**", zelfs indien er meerdere zijn.

#### **TOELICHTING VAN DE AKTE**

De volledige akte zal door ondergetekende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaren dat al hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Ondergetekende notaris deelt de comparanten mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit op prijs stelt, alsook indien minstens één van hen meent dat het ontwerp van de akte niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren al de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

De besloten vennootschap "DE CORT-RAES-RIEMS Geassocieerde notarissen", met zetel te 2610 Antwerpen-Wilrijk, Bist 163.

Telefoonnummer: 03/827.12.22

Emailadres: [ev@notdrr.be](mailto:ev@notdrr.be)

**Beschrijving van het goed**

**STAD ANTWERPEN - 43<sup>ste</sup> afdeling/district WILRIJK - 2<sup>de</sup> afdeling**

In een handelscomplex, genaamd "Winkelcentrum De Kern" op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Kern 1-47**, volgens statuutakte ten kadaster gekend sectie A, delen van nummers 252/E, 244/D/2, 244/C/2, 244/B/2, 244/Q, 244/T, 242/F, 242/G, 241/G, 240/G, 240/I, 238/N, 238/O, 231/F en 223/R, voor een oppervlakte volgens meting in de statuutakte van vierduizend negenhonderd eenenveertig vierkante meter en tweeëndertig vierkante decimeter (4.941,32 m<sup>2</sup>) en volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie A nummer 238/S P0000, voor een oppervlakte van vierduizend negenhonderd eenenveertig vierkante meter (4.941 m<sup>2</sup>):

**1. De handelsruimte "B19", volgens kadaster gelegen Kern 42 onder nummer 238/S P0047**, omvattende volgens basisakte en titel:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de handelsruimte zelf met afsluitrolluik op de eerste verdieping met een oppervlakte van eenentwintig vierkante meter dertig vierkante decimeter (21,30 m<sup>2</sup>);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: vier (4) eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 555,00 euro.

**2. De handelsruimte "B20", volgens kadaster gelegen Kern 43 onder nummer 238/S P0046**, omvattende volgens basisakte en titel:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de handelsruimte zelf met afsluitrolluik op de eerste verdieping met een oppervlakte van negenentwintig vierkante meter negentig vierkante decimeter (29,90 m<sup>2</sup>);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: zes (6) eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 713,00 euro.

**STATUTEN VAN HET GEBOUW**

Zoals voorschreven goederen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Leopold Van Overloop, te Antwerpen-Wilrijk, op 30 juni 1972, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 juli 1972, boek 5519 nummer 4.

De verzoeker heeft ondergetekende notaris verzocht om de twee ruimten gezamenlijk als een geheel aan te bieden omdat deze de facto doorlopend naar elkaar zijn en hun commerciële functie het best tot

hun recht komt als deze gezamenlijk worden gebruikt.

De verkoper heeft verklaard deze ook in die toestand aangekocht te hebben van de vorige eigenaar.

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **ACHTENDERTIGDUIZEND EURO (€ 38.000,00)**

#### **Minimumbod**

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.

#### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 22 september 2026 om 15h00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 30 september 2026 om 15h00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op dinsdag 6 oktober 2026 om 16h00** behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris Emmanuelle Riems.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 14 uur tot 15 uur en elke zaterdag van 10 uur tot 11 uur. De bezoeken nemen aanvang op woensdag 9 september 2026 en een laatste extra bezoekdag is ingepland op dinsdag 29 september 2026 tussen 16h00 en 17h00.

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

#### **Ingenottreding - eigendom - belastingen**

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

De koper zal het genot van het verkochte goed ten vroegste 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.

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving van de bewoners ten welke titel ook, zullen door de uiteindelijke kopers en ten hunner koste, last en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de verzoeker en/of ondergetekende notaris, noch enig mogelijk verhaal tegen hen.

De belastingen genaamd "onroerende voorheffing", alsmede alle andere belastingen en taksen op zelfde eigendom drukkende, zullen gedragen en betaald worden door de uiteindelijke koper vanaf het definitief worden van de verkoop, met name de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De uiteindelijke kopers zullen vanaf datum van het definitief worden van de verkoop, hun aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, thans forfaitair vastgesteld op driehonderdentwee euro en vierendertig cent (€ 302,34) in handen van de instrumenterende notaris betalen.

#### **Voorkooprecht - voorkeurrecht**

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

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

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig voorkeur-voorkooprecht (wettelijk, decretaal of conventioneel) noch recht van wederinkoop.

#### **Staat van het goed - gebreken**

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

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

#### **Grenzen - oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle voor- en nadelige

erfdienstbaarheden, zichtbare en onzichtbare, overwegenis en alle andere waaraan het kan gehouden en onderworpen zijn, zo en gelijk de verzoeker en vroegere eigenaars ze hebben gekregen en bezeten zonder enige uitzondering.

De verzoeker verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van voorschreven onroerend goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze eventueel vermeld in voormelde statuten.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voor zover deze erfdienstbaarheden nog van kracht zijn.

#### **Vordering 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.

#### **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.

#### **Administratieve bepalingen**

##### **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**I.** Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**. De verkoper verklaart de inhoud ervan te kennen.

**II.** Met het oog op de **informatieverplichtingen**, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht erop dat in het Belgisch Staatsblad **reeds** werd bekendgemaakt dat de stad Antwerpen waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een **goedgekeurd plannen- en vergunningenregister**, zodat de navolgende informatie blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 24 maart 2026, waarin onder meer vermeld staat:

1° dat voor het goed **volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** zijn uitgereikt:

- de vergunning van 25/03/1963 voor plaatsen van etalage- en kweekserre;
- de vergunning van 29/09/1975 voor plaatsen van lichtreclame;
- de vergunning van 26/04/1971 voor plaatsen van een reclamepaneel tegen zijgevel;
- de vergunning van 19/01/1995 voor verbouwen winkel - 25.11.94;
- de vergunning van 01/07/2011 voor verbouwen van een handels- en horecaruimte tot een kledingszaak;

- de vergunning van 25/03/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 20/02/1997 voor wijzigen winkelpui;
- de vergunning van 25/03/1999 voor verbouwen inkom en burelen;
- de vergunning van 18/01/1988 voor wijzigen étalage + lichtreclame;
- de vergunning van 11/02/1974 voor plaatsen van een lichtreclame;
- de vergunning van 20/12/1982 voor verbouwing van een gevel;
- de vergunning van 13/08/1992 voor regularisatie bureelcontainer;
- de vergunning van 26/08/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 18/10/1976 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 24/02/2017 voor aanpassen van de gelijkvloerse gevel van een bestaand handelspand;
- de vergunning van 26/11/1973 voor plaatsen van 2 lichtbakken;
- de vergunning van 19/06/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 26/11/1973 voor plaatsen van lichtreclame;
- de vergunning van 21/02/1983 voor 3 lichtreclames;
- de vergunning van 10/11/1975 voor plaatsen van lichtreclame;
- de vergunning van 07/10/1974 voor oprichten lichtreclame;
- de vergunning van 20/12/1976 voor plaatsen van 2 lichtreclames;
- de vergunning van 02/12/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 19/04/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 21/10/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 10/06/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 03/07/1989 voor wijzigen winkeletalage;
- de vergunning van 29/02/2008 voor verbouwen van een winkelcentrum;
- de vergunning van 02/09/1999 voor verbouwen van een winkelruimte op het gelijkvloers van een woongebouw zonder volumevermeerdering;
- de vergunning van 27/12/1978 voor plaatsen van een lichtreclame;
- de vergunning van 19/06/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 10/06/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 24/03/1975 voor plaatsen van lichtreclame;
- de vergunning van 09/05/1983 voor verbouwen winkelcentrum;
- de vergunning van 22/10/1979 voor plaatsen van een zonnescerm;
- de vergunning van 31/12/1982 voor wijziging van de gevels;
- de vergunning van 20/05/1974 voor oprichten van een lichtreclame;

- de vergunning van 18/11/1974 voor oprichten van een lichtreclame;
- de vergunning van 24/09/2021 voor omvormen van kantoor naar detailhandel en vernieuwen van de winkelpui (Heistraat 37);
- de vergunning van 24/12/2021 voor wijzigen van de gelijkvloerse functie naar detailhandel en wijzigen van de winkelpui;
- de vergunning van 14/06/2019 voor vernieuwen van de winkelpui;
- de vergunning van 19/01/2024 voorzien van een automatische schuifdeur ter hoogte van inkomen 1 van winkelcentrum 'De kern';
- de vergunning van 12/04/2019 voor wijzigen van de functie handel naar reca en het plaatsen van zaakgebonden reclame;

De verzoeker verklaart dat hij geen weet heeft van vergunningsplichtige werken op de desbetreffende privaatieve kavel uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning. Nagemelde stedenbouwkundige overtredingen zijn opgenomen in voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

**Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: 11002\_1991\_34740

Gemeentelijk dossiernummer: 199114

Omschrijving: AN.000.21.101907/91: plaatsen van air-conditioning op het afdak, deze is zichtbaar vanop de Heistraat. Gevelopening gemaakt om de leidingen te kunnen aankoppelen.

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

**Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: 11002\_2024\_11898

Gemeentelijk dossiernummer: 202410824

Omschrijving: Proces-verbaal 11002\_2024\_18779\_APO - perceel B26-B27: functiewijziging van detailhandel naar dienstverlening, in strijd met art.32.1 en 33.1 v.d. bouwcode

Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

**Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: 11002\_1991\_35221

Gemeentelijk dossiernummer: 199164

Omschrijving: AN.000.21.101907/1191: plaatsen van een constructie (luchtverversingsgroep) tegen de gevel zonder vergunning

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

**Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: 11002\_2021\_8605

Gemeentelijk dossiernummer: 1995111

Omschrijving: Proces-verbaal DROV/WI8/94/O/265: dubbelzijdige lichtreclame zonder vergunning

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

**Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: 11002\_2024\_07594

Gemeentelijk dossiernummer: 202410824

Omschrijving: 11002\_2024\_18779\_APO: Ophef aanvankelijk proces-verbaal met nummer 11002\_2024\_18779\_APO

Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

**Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: 11002\_2007\_33735

Gemeentelijk dossiernummer: 19691

Omschrijving: 9370/1969: In de achtertuin van de woning werd er een atelier opgericht in tijdelijk materiaal. De werken zijn volledig uitgevoerd zonder vergunning. (Heistraat)

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

De verzoeker verklaart dat geen van bovenstaande stedenbouwkundige overtredingen betrekking hebben op het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het Gewestplan Antwerpen **woongebieden** + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1 is en volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen'.

3° dat het goed **geen** deel uitmaakt van een goedgekeurde **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden**.

4° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verzoeker, het onroerend goed **geen voorwerp uitmaakt van een maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

5° dat op het onroerend goed **geen voorkeurecht** rust zoals bedoeld 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 het goed **geen deel uitmaakt van voorkeursbesluit of een projectbesluit voor complexe projecten** (dit zijn projecten van groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang die een geïntegreerd vergunningen - en ruimtelijk planproces vragen).

7° dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

8° dat het goed is gelegen in een rooilijnplan Heidestraat - Gasthuisstraat-Bergstraat-Bist-Kleinensteenweg en Varkenstraat van 30/04/1906.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel is vanaf datum van de aanvang van de publiciteit van de verkoping ter beschikking van de kandidaat-kopers.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op het belang en de noodzaak om alvorens over te gaan tot biedingen bij

de bevoegde dienst alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed en persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen. De koper wordt door de instrumenterende notaris erop gewezen dat dit tot zijn **zelfinformatieplicht** behoort.

**III.** Ingeval van bouwen zal de uiteindelijke koper zich uitsluitend op eigen gevaar, lasten en kosten moeten gedragen naar alle wetten, besluiten, verordeningen en bevelen van de bevoegde overheden, met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond of eigendom, voor weigering van bouwtoelating in dezelfde of anderszins, enig verhaal tegen de eigenaars of werkende notaris te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

**IV.** Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de aan hem voorgelegde stukken en de door hem ingewonnen inlichtingen dat het te koop gestelde onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte geen monument, stads- of dorpsgezicht is, zoals bedoeld door het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig tot bescherming van monument, stads- of dorpsgezichten en dat het onroerend goed **niet** voorkomt op een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- of dorpsgezichten, noch op een register van beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten.

Het voorschreven onroerend goed is **niet** gelegen in een voorlopig noch een definitief beschermd landschap.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zal hij in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten naleven.

Wat de grond horende bij het bij deze verkochte goed werd er geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat zo een danige vergunning zou kunnen bekomen worden. Er kan bijgevolg geen verzekering worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoelde grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, voor bewoning vatbaar, op het onroerend goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen is.

**V.** Ondergetekende notaris wijst de geïnteresseerden erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie bekomen uit opzoeken bij de stedelijke/gemeentelijke overheden, het Kantoor Rechtszekerheid en de verzoeker. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

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

**VI.** De instrumenterende notaris wijst de koper er verder op dat

uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen 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.

De instrumenterende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad verstrekte gegevens.

#### **Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 15 juli 2025 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

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

#### **Raadpleging Maatregelenregister**

De notaris consulteerde op 30 juni 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

#### **Bodemdecreet**

Ondergetekende notaris wijst op het feit dat het Decreet van het Vlaamse Parlement van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien werd opgeheven door het Decreet van het Vlaamse Parlement van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt op tweeëntwintig januari tweeduizend en zeven, dat in voege is sinds één juni tweeduizend en acht (hierna genoemd: Bodemdecreet).

De verzoeker verklaart dat in de gemene delen exclusief gebruikt door voorschreven goederen (voorwerp van deze akte) van het gebouw of op de grond van het gebouw waarvan de hierboven beschreven goederen het voorwerp van deze akte deel uitmaken, en of in de privatieve delen die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij zijn weten **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Evenwel blijkt dat er op de grond in het verleden een risico-activiteit heeft plaatsgevonden en de grond dus een **risicoground** is.

De dienst milieu van de stad Antwerpen heeft bij brief van 24 maart 2026 melding gemaakt van volgende milieuvergunningen die voor voorschreven grond werden afgeleverd:

- de dato 30/04/1974: droogkuis - droogkuisinstallatie o.b.v. perchloorethyleen (14kW);
- de dato 27/04/1995: een transformator 1x 400 kVA; en van volgende risicolocaties:
- rubrieknummer 41.4.1°b): 5kW tot en met 100kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in ander gebied dan industriegebied

- rubrieknummer 59.8.: Chemisch reinigen

Ondergetekende notaris verklaart dat OVAM op 3 maart 2026 voor de grond van voormelde eigendom een bodemattest heeft afgeleverd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*Volgens de gemeentelijke informatie is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3. Opmerkingen*

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

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

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

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

De verzoeker verklaart bijgevolg dat het goed een risicogrond is in de zin van het bodemdecreet, doch dat er thans geen risico-inrichting gevestigd is. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verzoeker verklaart dat er in de hierboven beschreven privatieve kavels geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor de hierbij beschreven privatieve kavels.

Ingevolge artikel 30 en 102, 2e lid van het Bodemdecreet, is de verzoeker niet persoonlijk gehouden tot een oriënterend bodemonderzoek, omdat er geen risico-inrichting gevestigd is of was in de bij deze beschreven privatieve of in de gemeenschappelijke delen waarvan het gebruik uitsluitend bestemd is of was voor de bij deze beschreven privatieve delen.

Partijen verklaren te weten dat artikel 30bis van het Bodemdecreet voorschrijft dat een eenmalig oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd vóór 31 december 2014 betreffende het perceel waarop het gebouw zich bevindt.

De verzoeker verklaart dat er tot op heden voor het goed geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd.

De kandidaat-kopers werden hieromtrent geïnformeerd alsook over de mogelijkheid dat een dergelijke bodemonderzoek in de toekomst alsnog uitgevoerd zou moeten worden. In een dergelijk geval zal de uiteindelijke koper bij dienen te dragen in de kosten van het onderzoek, aangezien deze ten laste zullen vallen van de VME.

Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de minuuthoudende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

#### **Mede-eigendom.**

##### **Basisakte en reglement van mede-eigendom**

De ondergetekende notaris deelt mede dat voor het te verkopen eigendom een basisakte werd opgemaakt verleden voor notaris Leopold Van Overloop, te Antwerpen-Wilrijk, op 30 juni 1972, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 juli 1972, boek 5519 nummer 4.

Voormelde basisakte is vanaf datum van de aanvang van de publiciteit van de verkoping ter beschikking van de kandidaat-kopers.

De koper zal gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen dienaangaande van de eigenaar.

Bij elke eigendoms- en genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van voormelde basisakte en dat hij in alle rechten en verplichtingen gesubrogeerd is, alsook in deze welke voortspruiten uit alle regelmatig genomen beslissingen van de mede-eigenaars.

##### **Syndicus - gemeenschappelijke lasten**

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, per mail de dato 9 maart 2026 de syndicus, **Beheer**, verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbijbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de syndicus deze mail heeft beantwoord met een schrijven van 10 maart 2026.

Voormelde inlichtingen zijn vanaf datum van de aanvang van de publiciteit van de verkoping ter beschikking van de kandidaat-kopers.

Er is een algemene vergadering die werd gehouden op 9 juni 2026.

De liefhebbers worden door ondergetekende notaris ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht zijn tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen zijn het volgende overeengekomen:

1.- De kopers zullen dragen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Partijen zijn evenwel overeengekomen dat de kopers zullen gehouden zijn tot het betalen van het aandeel van het verkochte goed in de gewone en buitengewone gemeenschappelijke lasten vanaf de toewijs.

De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

In geen enkel geval zullen achterstallen van de verkoper betreffende de gemeenschappelijke uitgaven en lasten ten laste kunnen gelegd worden van de koper.

De vereniging van mede-eigenaars zal de verkoper het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op het werkkapitaal terugbetalen voor de periode ingaande na de toewijs. De afrekening daaromtrent zal worden opgemaakt door de syndicus.

2.- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

3.- De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

#### Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars:

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

#### Vlaamse Codex Wonen

De verzoeker verklaart **geen** kennis te hebben dat het eigendom, voorwerp van deze verkoping, valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen waarbij een voorkooprecht wordt verleend aan de coöperatieve vennootschap Vlaams Woningfonds (VWF), Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten

op hun grondgebied.

De verzoeker verklaart dat hij **geen** conventioneel voorkeurrecht, voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop heeft toegestaan.

#### Postinterventiedossier

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor de onroerende goederen een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verzoeker **ontkennend** en verklaart hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier werd opgesteld.

#### Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 3 maart 2026, verklaart de verkoper, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- een Perceel-score heeft van score **A** (geen overstroming gemodelleerd);
- een Gebouwen-score heeft van score **C** (geen overstroming gemodelleerd);
- **niet** gelegen is in een signaalgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied.

#### Elektrische installatie

Ondergetekende notaris 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.

De verzoeker legt een keuring van de elektrische installatie voor opgesteld bij proces-verbaal van 12 maart 2024 door Vinçotte, waarin vastgesteld werd dat de **installatie voldoet** aan de voorschriften.

Een kopie van voormeld proces-verbaal is vanaf datum van de aanvang van de publiciteit van de verkoping ter beschikking van de kandidaat-kopers.

#### EPC niet-residentieel

Het verkochte goed is een gebouweenheid met niet-residentiële en niet-industriële bestemming met een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

Voor het onroerend goed is bijgevolg een energieprestatiecertificaat **kleine niet-residentiële gebouwen** vereist.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Kay Karremans, daterend van 16 augustus 2024 met vermelding van unieke code 20240816-0003274418-KNR-1, met **energielabel A**.

Een kopie van voormeld certificaat is vanaf datum van de aanvang van de publiciteit van de verkoping ter beschikking van de kandidaat-

kopers.

#### EPC GD (Gemeenschappelijke delen)

Het energieprestatiecertificaat 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.

De verzoeker verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken. De afwezigheid van het EPC gemeenschappelijke kan leiden tot bijkomende kosten voor de Vereniging van Mede-eigenaars (bij de uiteindelijke opmaak of doordat het VEKA een sanctie oplegt).

#### Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig verkocht wordt. De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

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

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

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

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

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

#### **Asbestinventarisatetest**

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 verzoeker beschikt over een asbestinventarisatetest met unieke code 20260428-000523.000 op **28 april 2026**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*0 Asbestmaterialen - 0 Beperkingen - 0 Uitsluitingen"*

Een kopie van voormeld attest is vanaf datum van de aanvang van de publiciteit van de verkoping ter beschikking van de kandidaat-kopers.

#### **Asbestinventarisatetest GD (Gemeenschappelijke delen)**

Het asbestinventarisatetest van de gemeenschappelijke delen dateert van 28 januari 2026 met unieke code 20260128-000276.000.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*4 Asbestmaterialen - 3 Beperkingen - 0 Uitsluitingen*

*3 Asbestmaterialen verwijderen*

*1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren."*

Een kopie van voormeld attest is vanaf datum van de aanvang van de publiciteit van de verkoping ter beschikking van de kandidaat-kopers.

#### **Stookolietank**

De verzoeker verklaart dat er in het verkochte goed **noch** een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is.

#### **Onroerend erfgoeddecreet**

Uit de opzoeking de dato 3 maart 2026 blijkt dat betreffende voorschreven goed **geen** melding wordt gedaan van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het **Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit**, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

#### **KLIM**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) de dato 3 maart 2026 blijkt dat het goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

### **Bosdecreet**

De verzoeker verklaart dat het verkocht goed **niet** valt onder het toepassingsgebied van het bosdecreet.

### **Hypothecaire toestand**

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

### **Verzekering**

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 het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom, moet de kopers 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 gerechtelijk 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 (met uitzondering van de onroerende voorheffing) 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.

## **B. DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele

online zitting bij opbod.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, *verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten.* Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

**Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

#### **Biedsystemen**

##### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

##### Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de

hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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

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

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

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

bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

#### **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 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.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met

honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijftendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

#### **Sancties**

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

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

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

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

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

had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2° van het Brussels Wetboek van registratierechten of artikel 159, 2° van het Waals Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° van de Vlaamse Codex fiscaliteit, om de kosten te doen verminderen.

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

#### **Machten van de lasthebber**

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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, het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### **Waarschuwing**

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

onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste

in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

- ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

- ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

De verzoeker, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebber, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- alle medewerkers van het notariskantoor "De Cort-Raes-Riems Geassocieerde Notarissen",

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te

verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris:

- dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke partijen overeenstemt met de gegevens opgenomen in het rijksregister.

- dat de benaming, rechtsvorm, maatschappelijke zetel, oprichtingsdatum en ondernemingsnummer van de partijen-rechtspersonen overeenstemt met de gegevens opgenomen in de Kruispuntbank.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

Om te voldoen aan de bepalingen van de Ventôsewet bevestigt ondergetekende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de comparanten werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaarten.

#### **Handelingsbekwaamheid**

Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement of collectieve schuldenregeling. Zij verklaren tevens geen verzoekschrift te hebben ingediend welke een onbekwaamheid tot gevolg kan hebben. De verkoper staat onder bewind en wordt vertegenwoordigd door Meester Laforce, zoals voormeld.

#### **SLOTBEPALINGEN**

1. De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Zij erkennen dat zij voldoende tijdig het ontwerp van onderhavige akte hebben ontvangen.

3. Zij verklaren dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op hun recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

4. Zij verklaren dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze te aanvaarden.

5. De partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

#### **RECHT OP GESCHRIFT**

Recht op geschriften van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Thierry Raes/Emmanuelle Riems.

#### **IZIMI -digitale koffer - toegang tot NABAN**

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale koffer die ter beschikking wordt gesteld door de Federatie van de Belgische notarissen via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Via zijn digitale koffer heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (= de authentieke bron van notariële akten- eveneens te raadplegen via [notaris.be](http://notaris.be)).

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen-Wilrijk, op hogervermelde datum en na gedeeltelijke voorlezing en mondelinge toelichting van deze akte, heeft de verkoper, vertegenwoordigd als gezegd, en mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Voor eensluidende uitgifte,



**Relaas voor kantoor VLABEL RE nog niet ontvangen**

## **Registratierelaas**

---

**eRegistration - Registratieformaliteit**

### **Registratierelaas**

Akte van notaris Emmanuelle Riems te Wilrijk van 23/07/2026, repertorium 2026/20320

Blad(en): 34 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID ANTWERPEN 3 op 29 juli 2026  
(29-07-2026)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0026689

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

+++De geregionaliseerde registratierechten van het Vlaams Gewest worden bepaald en geïnd door het Vlaams Gewest.+++

De ontvanger