

**VERKOOPSVORWAARDEN**  
**ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

In het jaar tweeduizend vierentwintig.  
Op tien april.

Ga ik, **Dirk COUTURIER**, geassocieerd notaris ter standplaats Antwerpen (Wilrijk), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "LIBRIS Notarissen", met zetel te 2610 Antwerpen (Wilrijk), Prins Boudewijnlaan 50, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

**Contactgegevens van het kantoor**

- Het notariskantoor van "LIBRIS Notarissen" is gelegen te (2610) Antwerpen (Wilrijk), Prins Boudewijnlaan 50.

- Het kantoor is telefonisch te bereiken van 9.00u tot 12.30u en van 14.00u tot 17.30u. Op woensdag- en vrijdagmiddag werkt het kantoor met gesloten deuren.

- Per e-mail kan u het kantoor bereiken op: info@librisnotarissen.be

**Beschrijving van het goed**

**STAD ANTWERPEN / district Berchem - 21ste afdeling - Berchem eerste afdeling :**

In een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Regent V", gelegen te (2600) Antwerpen-Berchem, De Roest D'Alkemadelaan 5/7:

**Het appartement "D" gelegen op de zevende verdieping**, gemerkt "**7D**", met adres De Roest d'Alkemadelaan 5 bus 55, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

hal met ingemaakte kast, keuken met toegang tot de vuilschuif, leefruimte, doorgang, berging, wc, badkamer met ligbad en lavabo, twee slaapkamers waarvan één met toegang tot terras, **alsmede onderaards de provisiekelder gemerkt "P51"**;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfzestig (65) eenheden in de grond en alle andere gemene delen van het gebouw.

(niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 996,00)

Hierna genoemd 'het goed'

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **HONDERDDERTIGDUIZEND EURO (€ 130.000,00)**.

#### **Gerechtskosten**

De procedurekosten (genaamd "de gerechtskosten") bedragen **duizend negenhonderd zesenzeventig euro vierennegentig cent (€ 1.976,94)**.

#### **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 21 mei 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 29 mei 2024 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 3 juni 2024 om 11 u.** (uur van afspraak mag nog gewijzigd worden).

#### **GEEN opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering**

Deze verkoping wordt **niet** gedaan onder een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Het is aangewezen dat de kandidaat-koper zich voorafgaand aan het uitbrengen van een bod informeert over het tijdig bekomen van een financiering voor de aankoop.

#### **Publiciteit**

Ingevolge overeenkomst tussen de Kamer van Notarissen van de provincie Antwerpen en het Mediahuis inhoudende het

publiciteitspakket toepasselijk voor openbare verkopeningen zal de bekendmaking van deze verkoop als volgt gebeuren:

MEDIUM PAKKET A: DIGITAAL PAKKET MET PRINTPUBLICITEIT IN HET NOTARISBLAD NOTARIS.BE (Magazine).

Dit pakket omvat het SMALL PAKKET

- Professionele foto's door fotograaf
- 2D & 3D grondplan
- Een 360° tour (virtuele tour)
- Een verkoopbord
- Digitale affiche en digitale pandbrochure
- Social media video
- Uitgebreide online publicatie op Zimmo.be (hoge ranking op de vastgoedsite, actieve mailings, bannering op nieuwssites e.a.)
- Een pandbrochure (informatiebundel)
- Een Digitale Affiche

Met

- 5 Weken een printadvertentie in het notarisblad Notaris.be van Antwerpen (elke vrijdag verdeeld tussen de nieuwskrant, Gazet Van Antwerpen).

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 27 april 2024 tot en met zaterdag 25 mei 2024.**

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 pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de

vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper verklaart dat er geen huurcontract voor een publiciteitspaneel werd afgesloten.

De verkoper verklaart dat het goed **niet verhuurd** of verpacht is.

#### **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 het goed bij zijn weten **niet** onderworpen is aan een conventioneel of wettelijk voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop.

Uit een opzoeking uitgevoerd op het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij blijkt dat het goed **niet** onderworpen is aan een decretaal voorkooprecht.

#### **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 opge maakt.

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

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

De verkoper verklaart **geen** erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben erfdiensbaarheden, behoudens hetgeen hierover opgenomen is in nagemelde basisakte van het gebouw.

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**

##### **Principe**

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

##### **Verplichte verzekering**

De verkoper verklaart dat er na 1 juli 2018 **geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** voor het goed werd afgeleverd die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers valt, zodat geen verzekeringsattest opgemaakt diende te worden.

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

a) Zoals voorschreven eigendom meer uitvoerig beschreven staat in de statuten van het gebouw verleden voor notaris Fernand Louis Istas te Antwerpen op 17 oktober 1966, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op

28 oktober 1966, deel 4344 nummer 2; gevolgd door een aanvullende basisakte verleden voor zelfde notaris op 28 september 1967, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor te Antwerpen op 5 oktober 1967, deel 4521 nummer 8.

b) De gemeenschappelijke kosten zullen door de koper worden gedragen vanaf de ingentotreding, zowel wat betreft de gewone lasten, als wat betreft de buitengewone lasten, waarvan de betaling opeisbaar werd vanaf zelfde datum.

c) Overeenkomstig de wet wordt het aandeel in het reservefonds mee overgedragen met het goed en niet afzonderlijk afgerekend.

d) Zoals voorzien in artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de wet op de mede-eigendom, heeft ondergetekende notaris, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw, met name **JURIMMO bv** te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 bus 201, op de hoogte gebracht dat hij gelast is met de huidige eigendomsoverdracht en hem verzocht in kennis te worden gesteld van de kosten en uitgaven, alsook van de vaststaande bedragen bedoeld in artikel 3.94 voormeld, samen met de afrekening van het gedeelte van het aandeel in het werkkapitaal in hoofde van de verkoper, dat tot heden toe niet gebruikt werd.

**De syndicus heeft hierop geantwoord op 14 februari 2023.**

De kandidaat-koper kan een kopie van deze antwoordbrief, alsook van de bijlagen (verslagen algemene vergadering en afrekeningen) bekomen op het notariskantoor vóór de toewijs.

#### **Administratieve bepalingen**

##### 1/ Stedenbouwkundige voorschriften

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.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van onwettige handelingen met betrekking tot het goed en voor de werken en handelingen die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd aan het goed de nodige toelatingen en vergunningen te hebben bekomen en deze werken en handelingen conform de toelating(en) of vergunning(en) te hebben uitgevoerd.

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

- deze vergunningen betrekking hebben op het goed;
- deze vergunningen rechtsgeldig zijn;
- deze vergunningen niet vervallen zijn;
- deze vergunningen volledig werden nageleefd bij de uitvoering ervan;
- het goed integraal vergund is.

De koper wordt dan ook gewezen op de noodzaak om zich vooraf te informeren bij de lokale overheid over de stedenbouwkundige toestand van het goed.

Voor alle toekomstige initiatieven zal de koper zich moeten schikken naar de wetten, decreten, besluiten en verordeningen van de bevoegde overheden. Hij zal geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen, of zijn tussenkomst of waarborg kunnen invoeren, wegens onbruikbaarheid van de grond, weigering van vergunning of om een andere reden. Indien het goed in de toekomst onderworpen zou worden, aan een gehele of gedeeltelijke onteigening, aan rooilijnen of bouwlijnen, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan en zal hij geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen, of zijn tussenkomst of waarborg kunnen invoeren, wegens verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook.

Er wordt geen enkele verzekering gegeven omtrent de mogelijkheid om op of aan het goed vergunnings- of meldingsplichtige werken of handelingen uit te voeren.

De koper wordt dan ook gewezen op de noodzaak om zich vooraf te informeren bij de lokale overheid over de stedenbouwkundige voorschriften en reglementering die van toepassing zijn op het goed.

a) De Stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

**De koper zal van ondergetekende notaris bij de toewijs betreffende het goed het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 1 februari 2024 ontvangen.**

b) Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- dat voor hoger beschreven onroerend goed tot op heden volgende stedenbouwkundige vergunning(en) en/of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

. *Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: plaatsen van vier zelfdragende poles op het dak Referentie: 11002\_2006\_28884 Gemeentelijk dossiernummer: 20062677 Aard aanvraag: Niet gekend Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 21/09/2006 Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest Verval: Status: Niet vervallen*

. *Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: wijzigen en uitbreiden van een bestaande installatie, met drie UMTS- en drie EGSM antennes + aanpassing van de bestaande structuur en een bijkomende mast met technische kasten Referentie: 11002\_2006\_25841 Gemeentelijk dossiernummer: 2006104 Aard aanvraag: Niet gekend Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 03/07/2006 Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest Verval: Status: Niet vervallen*

. Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: plaatsen van antennes en technische infrastructuur Referentie: 11002\_1999\_3394 VIP-00122867 Pagina 10 van 20 11003A0221/00C000 Gemeentelijk dossiernummer: 19993394 Aard aanvraag: Niet gekend Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 28/10/1999 Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest Verval: Status: Niet vervallen

. Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: plaatsen van antennes en technische infrastructuur Referentie: 11002\_1998\_2101 Gemeentelijk dossiernummer: 19982101 Aard aanvraag: Niet gekend Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 20/08/1998 Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest Verval: Status: Niet vervallen

. Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: Bouwen van een ondergrondse bergplaats Referentie: 11002\_1974\_18013 Gemeentelijk dossiernummer: 197418013 Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 09/04/1974 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen Verval: Status: Niet vervallen

. Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: Oprichten van een postkantoor op de begane grond Referentie: 11002\_1969\_17333 Gemeentelijk dossiernummer: 196917333 VIP-00122867 Pagina 11 van 20 11003A0221/00C000 Aard aanvraag: Verbouw kantoren Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 24/12/1969 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen Verval: Status: Niet vervallen

. Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: Oprichten van een dakverdieping Referentie: 11002\_1964\_16325 Gemeentelijk dossiernummer: 196416325 Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 24/02/1965 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen Verval: Status: Niet vervallen

. Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: Oprichten van twee appartementsgebouwen Referentie: 11002\_1964\_16272 Gemeentelijk dossiernummer: 196416272 Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 24/02/1965 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen Verval: Status: Niet vervallen

. Omgevingsvergunning Beschrijving: isoleren en afwerken van de gevels van een meergezinswoning Omv nummer: OMV\_2023110709 Project type: OMV2019\_AANVRAAG Lopende procedure: Niet gekend Beslissingen: Datum beslissing: 17/11/2023 Type: Voorwaardelijk vergund Instantie: College burgemeester schepenen Stedenbouwkundige handelingen: Vergunningsplichtig: Ja Types: • Gebouw of constructie • Gevel-, dak-, instandhoudings- en renovatiewerken binnen



- een gebouw, zonder volume- of oppervlaktewijziging Omschrijving: Gevelisolatie Regent V.
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het uittreksel uit het plannenregister is: **woongebied;**
  - dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
  - dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
  - dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
  - dat er **geen stedenbouwkundige misdrijven bekend zijn;**
  - dat het onroerend goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

c) Verklaringen van de verzoeker:

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten voor de **actuele bestemming** van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen, en dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom op heden niet het voorwerp uitmaakt van enig bouw misdrijf.

De verzoeker verklaart verder dat verkoper zelf geen bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning of melding vereist is.

Indien na de ondertekening van deze akte zou blijken dat een vroegere eigenaar een stedenbouwkundige overtreding heeft begaan met betrekking tot het goed en de verzoeker hiervan bij het verlijden van deze akte niet op de hoogte was, dan is hij hiervoor geen vrijwaring verschuldigd aan de koper.

Ondergetekende notaris verwijst de koper verder naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Daaronder zijn onder meer begrepen het goed verbouwen, herbouwen of uit te breiden, om op het onbebouwde deel enige constructie op te richten, het aantal woongelegenheden te wijzigen en in het algemeen om met betrekking tot het goed een handeling te stellen die is vermeld in gemeld artikel.

Indien de koper dergelijke handelingen wenst te stellen dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal op de verzoeker, ook niet in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

## 2/ Bodemtoestand

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat navolgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

. Milieuvergunning Beschrijving: autoloods - bovengrondse opslag van stookolie (30000 L) Dossiernummer: 41200 Beslissing eerste aanleg: Status: Vergund Datum: 26/11/1968 Vergunning procedure: Arab

. Milieuvergunning Beschrijving: autoloods - bovengrondse opslag van stookolie (30000 L) Dossiernummer: 39419 Beslissing eerste aanleg: Status: Vergund Datum: 04/04/1967 Vergunning procedure: Arab

. Milieuvergunning Beschrijving: een zendinstallatie voor mobiele communicatie Dossiernummer: 2017162 Risicoklasse: Klasse 3 Beslissing eerste aanleg: VIP-00122867 Pagina 13 van 20 11003A0221/00C000 Status: Aktename Datum: 31/03/2017 Vergunning procedure: Vlarem

. Milieuvergunning Beschrijving: zendinstallatie voor mobiele communicatie Dossiernummer: 2013505 Risicoklasse: Klasse 3 Beslissing eerste aanleg: Status: Vergund Datum: 14/08/2013 Vergunning procedure: Vlarem

. Milieuvergunning Beschrijving: zendinstallatie voor mobiele communicatie Dossiernummer: 2008216 Risicoklasse: Klasse 3 Beslissing eerste aanleg: Status: Vergund Datum: 16/05/2008 Vergunning procedure: Vlarem

Overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 (Belgisch Staatsblad 22 januari 2007) werd aan de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, afgekort OVAM, een bodemattest aangevraagd.

Dit **bodemattest** werd afgeleverd op **22 januari 2024**; de inhoud 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>.

Voor deze grond heeft de vzw Promaz op 10.01.2023 een aanvraag tot tussenkomst volledig en ontvankelijk verklaard. Meer informatie over de werking van het Promaz-fonds vindt u op <https://ovam.vlaanderen.be/Promaz>

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 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 28.10.2023 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

#### 2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

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

- Het eindevaluatieonderzoek van 09.01.2015 werd bij de OVAM ingediend op 16.01.2015. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 14.12.1999. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

#### 2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

Gala Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.

### 2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

#### 2.4.1 Nieuwe verontreiniging

**DATUM: 18.06.2001**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M990705a1- Oriënterend Onderzoek, Regent V, de Roest D' Alkemadelaan 5-7, 2600 Antwerpen (Berchem) + Aanvullende Verklaring D.D. 08.03.2002 + Aanvullende Verklaring D.D. 15.10.2002

AUTEUR: Greet Ceulemans

**DATUM: 08.04.2002**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Residentie Regent V aan de de Roest D' Alkemadelaan 5-7 te 2600 Berchem (Dd 12.12.2001)+ Aanvulling op het Beschrijvend Bodemonderzoek Residentie Regent V

AUTEUR: A+d Milieu NV

**DATUM: 23.10.2002**

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Tweede Bodemsaneringsproject Residentie Regent V, Roest D'Alkemadelaan 5-7 - Antwerpen (Berchem) - C3272

AUTEUR: A+d Milieu NV

**DATUM: 30.04.2003**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Regent V Roest D'Alkemadelaan 5-7 te Berchem + Bijkomende Verklaring D.D. 07.01.2004

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 13.01.2005**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Residentie Regent V - de Roest D'Alkemadelaan 5-7 2600 Berchem (Identificatienr.: 122652031/Sdb)  
AUTEUR: Soresma  
**DATUM: 11.01.2007**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Residentie Regent V de Roest D'Alkemadelaan 5-7 2600 Berchem  
AUTEUR: Soresma NV  
**DATUM: 28.10.2023**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek  
TITEL: Gefaseerd Beschrijvend bodemonderzoek Residentie Regent V, De Roest d'Alkemadelaan 5-7 te Antwerpen (Berchem)Deel Kernzone 2  
AUTEUR: Antea Belgium NV  
**2.4.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging**  
**DATUM: 22.03.1999**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Rapport M990705ap Oriënterend Bodemonderzoek Regent V de Roest D'Alkemadelaan 5-7 te 2600 Antwerpen (Berchem)  
AUTEUR: Greet Ceulemans  
**DATUM: 15.07.1999**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek TITEL: Rapport M990748ap - Beschrijvend Bodemonderzoek Regent V, de Roest D'Alkemadelaan 5-7 te 2600 Antwerpen (Berchem)  
AUTEUR: Greet Ceulemans  
**DATUM: 14.12.1999**

TYPE: Bodemsaneringsproject  
TITEL: Regent V te Antwerpen (Berchem) - B1660  
AUTEUR: A+d Milieu NV  
**DATUM: 18.06.2001**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Rapport M990705a1- Oriënterend Onderzoek, Regent V, de Roest D' Alkemadelaan 5-7, 2600 Antwerpen (Berchem) + Aanvullende Verklaring D.D. 08.03.2002 + Aanvullende Verklaring D.D. 15.10.2002  
AUTEUR: Greet Ceulemans  
**DATUM: 30.04.2003**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Regent V Roest D'Alkemadelaan 5-7 te Berchem + Bijkomende Verklaring D.D. 07.01.2004  
AUTEUR: Soresma NV  
**DATUM: 13.01.2005**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Residentie Regent V - de Roest D'Alkemadelaan 5-7 2600 Berchem (Identificatienr.: 122652031/Sdb)

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 11.01.2007**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Residentie Regent V de Roest D'Alkemadelaan 5-7 2600 Berchem

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 09.01.2015**

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Gefaseerd eindevaluatieonderzoek: Regent V (kern 1), De Roest d'Alkemadelaan 5-7 te 2600 Berchem

AUTEUR: Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

te Mechelen, 22.01.2024 »

**De koper zal kopie ontvangen van dit bodemattest.**

De verzoeker/verkoper verklaart dat op het goed, bij zijn weten, geen activiteit wordt of werd uitgevoerd noch een inrichting is of was gevestigd zoals voorkomende op een lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 (Belgisch Staatsblad 22 januari 2007), behoudens diegene hiervoor gemeld.

De verzoeker verklaart dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor een ingedeelde inrichting of activiteit werd afgeleverd en dat er geen meldingen werden gedaan, behoudens diegene hiervoor gemeld.

De Stad Antwerpen bevestigt eveneens in haar voormelde vastgoedinformatie dat geen VLAREBO-vergunningen werden afgeleverd, behoudens diegene hiervoor gemeld.

Verder verklaart de verzoeker/verkoper met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, andere dan hiervoor gemeld, die schade kan berokkenen aan de kopers 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.

Tot slot verklaart de verzoeker/verkoper:

- dat geen risico-inrichting gevestigd is of was in de bij deze verkochte privatieve kavel;

- dat in de gemeenschappelijke delen van het gebouw geen risico-inrichting is of was gevestigd zoals voorkomende op een lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 (Belgisch Staatsblad 22 januari 2007), die uitsluitend bestemd is of was voor de bij deze verkochte private kavels.

De notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII Afdeling 3 van het bodemdecreet inzake overdracht van gronden werden toegepast.

De koper wordt er op gewezen:

- dat de bovenstaande informatie geen enkele garantie inhoudt dat de grond zuiver is;

- dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

De risico's van eventuele bodemverontreiniging en grondverzet en de schade en de kosten die daaruit voortvloeien ten laste van de koper zijn en dat de verzoeker/verkoper hiervoor niet tot vrijwaring is gehouden, voor zover hoger vermelde verklaringen door de verzoeker/verkoper te goeder trouw werden afgelegd.

### 3/ Asbestinventarisattest

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 hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: **20240308-000298.000**, **opgemaakt op 8 maart 2024.**

Het attest zal aan de koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving:*

#### **Asbestveilig**

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*2 Asbestmaterialen - 0 Beperking - 0 Uitsluiting*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen - Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen - Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen - Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen - Maatregelen nemen*

*2 Asbestmaterialen - Zorgvuldig beheren"*

De verzoeker 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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

#### 4/ Stookolietank

De verkoper/verzoeker verklaart dat er op het goed een bovengrondse stookolietank aanwezig was die werd verwijderd. Een attest van de lediging, reiniging en verwijdering werd afgeleverd door ALL-IN Tank Service te nv te Aalst op 16/09/2011. De koper zal dit attest ontvangen bij de toewijs.

#### 5/ Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt dat er sinds 1 mei 2001 aan het goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### 6/ Elektrische installatie

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

Bij proces-verbaal van **1 maart 2024** werd door ATECON te Edegem vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper zal door de notaris op de hoogte gesteld worden van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het attest zal aan de koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

#### 7/ Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgesteld met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jonah Melkenbeeck Vastgoed-experts EP19783 **gedateerd op 19/02/2024** met vermelding van

unieke code 20240219-0003148487-RES-1 en met een berekend energieverbruik van 147kWh/m<sup>2</sup> en **energielabel B**.

Het certificaat zal aan de koper worden overhandigd bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Een **kopie** van het meest recente **EPC gemeenschappelijke delen** zal aan de koper bezorgd worden bij ondertekening van de akte van toewijs.

#### 8/ Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Het behaalde energielabel van het bij deze verkochte eigendom is **B** waardoor er **geen renovatieplicht** rust op de koper.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2040 tot label B en vanaf 2045 tot label A.

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

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

#### 9/ Waterparagraaf

##### A. *Decreet integraal waterbeleid*

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de watertoets en het daaruit volgende overstromingsrapport), en de verklaring van de verkoper/verkooper, blijkt dat het verkochte onroerend goed:

a) niet gelegen is in een signaalgebied;

b) niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;

c) niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied

d) volgende Perceel-score (P) heeft:

**A** en bijgevolg niet is gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (geen overstroming is gemodelleerd);

e) volgende Gebouw-score (G) heeft:

**A** en bijgevolg is geen overstroming gemodelleerd;

De koper verklaart hiervan volledige kennis te hebben en volledig ingelicht te zijn nopens de mogelijke gevolgen hiervan.

##### B. *Overstromingsattest*

De verkoper verklaart dat bovenvermelde Perceel- en Gebouwscores niet geactualiseerd werden aan de hand van een overstromingsattest en bijgevolg enkel gebaseerd zijn op voormeld overstromingsrapport.

##### C. *Risicozones voor overstromingen (Wet Verzekeringen)*

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de watertoets), en de verklaring van de



verzoeker/verkoper, blijkt dat het verkochte onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

10/ Onroerend erfgoed, Onteigening, Leegstand:

De verzoeker/verkoper verklaart dat het goed:

a) niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

b) niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigening en niet geheel of gedeeltelijk gelegen in onteigeningsplan en dat hij ook geen kennis heeft van zelfs voorlopige plannen om het goed geheel of gedeeltelijk te onteigenen;

c) niet getroffen wordt door een rooilijn of gelegen in een nog niet uitgevoerd rooilijnplan;

d) niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en evenmin het voorwerp vormt van een opeising door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

11/ Consultatie register herstellvorderingen

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris, 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.

12/ Bosdecreet

Het Bosdecreet is niet van toepassing

13/ 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.

**Overwijzing van de prijs**

Deze verkoping heeft overwijzing van de prijs tot gevolg ten voordele van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, alsook ten behoeve van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven, en van alle schuldeisers die in nuttige rangorde komen.

**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 de-

finitief 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.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### **Toepassingsgebied**

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

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

#### **Toetreding**

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

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 weerhouden bidder 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 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

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 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;
- de bidder 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 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 verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

#### **Instelprijs en premie**

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

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, 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 voor-

waarde 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 borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

#### **Prijs**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper. Deze betaling is bevrijdend voor de koper. De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

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

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van 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 gaat uit van een verschuldigd registratieright van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Twintig komma vijfentachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftewintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftewintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftewintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftendertig procent (14,35%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftewintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma vijfennegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftewintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

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

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

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

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), 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 commandeverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzon-

derlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van 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 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.

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 procentpunten.

#### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorende 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. 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 gemacht 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 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 of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](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 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 bid-dit.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 verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- **alle medewerkers van het kantoor van ondergetekende notaris.**

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 hypotheeken 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 verkoopmogelijkheden 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 op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de mi-

nimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. 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.**

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

**Recht op geschriften.**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door de ondergetekende notaris.

**Ontwerp**

Verzoeker verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 9 april 2024.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen (Wilrijk) op hogervermelde datum, en door mij, notaris, getekend.