

**In het jaar tweeduizend zesentwintig**

**Op zes mei**

Ga ik, Meester **Stephane D'HOLLANDER**, Notaris met standplaats te Herenthout, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop via biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

**Op verzoek en in aanwezigheid van:**

...

Hierna genoemd “**de verkavelaar**”/ “**de verzoeker**”.

*Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:*

*A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;*

*B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;*

*C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;*

*D. De volmacht(en), indien opgenomen.*

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN:**

**1. Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor Stéphane D'Hollander

Bouwelse Steenweg 88 bus 002 te 2270 Herenthout

014 51 24 61

*Openingsuren:*

Maandag t.e.m. donderdag van 09.00 – 12.30 en van 14.00 – 18.00 uur

Vrijdag van 9.00 – 12.30 uur en van 14 uur – 17.00 uur.

Woensdagnamiddag en donderdagnamiddag zijn wij telefonisch niet bereikbaar.

[stephane.dhollander@belnot.be](mailto:stephane.dhollander@belnot.be)

[www.notaris-dhollander.be](http://www.notaris-dhollander.be)

**2. Beschrijving van de goederen**

**KOOP EEN**

**GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling - Bouwel**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Ter Duinen” met toekomstig adres “Ter Duinen 55” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73T9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073T9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vier aren vijfendertig centiaren (4a 35ca).

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 T10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagamelde METINGSPLAN onder lot 1.

**KOOP TWEE**

**GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling - Bouwel**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Ter Duinen” met toekomstig adres “Ter Duinen 55A” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73T9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073T9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vier aren zevenentwintig centiaren (4a 27ca).

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 V10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagamelde METINGSPLAN onder lot 2.

### **KOOP DRIE**

#### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling - Bouwel**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 5” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73T9, 73V9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073T9 P0000, 0073V9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren éénenveertig centiaren (5a 41ca).

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 W10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde METINGSPLAN onder lot 3.

### **KOOP VIER**

#### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling - Bouwel**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 5A” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73V3, 73T9, 73V9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073V3 P0000, 0073T9 P0000, 0073V9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren éénenvijftig centiaren (5a 51ca)

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 X10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde METINGSPLAN onder lot 4.

### **KOOP VIJF**

#### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling - Bouwel**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 7” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummer 73V3, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 0073V3 P0000, met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren tweeënzestig centiaren (5a 62ca).

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 Y10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde METINGSPLAN onder lot 5.

### **KOOP ZES**

#### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling - Bouwel**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 7A” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummer 73V3, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 0073V3 P0000, met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren twee centiaren (5a 2ca).

Met perceelidentificatie nummer: **13005 A 73 Z10 P0000.**

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde METINGSPLAN onder lot 6.

#### **METINGSPLAN:**

De voormelde KOPEN EEN tot en met ZES worden weergegeven op een metingsplan opgemaakt door landmeters ENGELLEN Robbe (LAN 241984) en Christophe STERKENS (LAN 191797) handelend voor SB-V & CO bv te 2288 Bouwel, Rode Haagjes 3/001, op 10 april 2025.

Dit metingsplan is gehecht aan de nagemelde verkavelingsakte.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 13005/10187 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

#### **VERKAVELINGSAKTE:**

De voormelde KOPEN EEN tot en met ZES zijn begrepen in de verkavelingsakte verleden voor notaris Stéphane D’Hollander te Herenthout op 26 maart 2026, overgeschreven

op het kantoor rechtszekerheid Turnhout II op 30 maart 2026 onder referte nummer 77-T-30/03/2026-03531.

De koper verklaart een kopie van de verkavelingsakte met bijhorende bijlagen te hebben ontvangen.

De beschrijving van de goederen 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 vermeldingen op het plan waarnaar wordt verwezen, behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan.

### **3. Oorsprong van eigendom**

...

De koper zal met deze oorsprong van eigendom genoeg nemen en geen andere titel eisen dan een afschrift van deze akte.

### **4. Instelprijs**

De instelprijzen worden vastgesteld als volgt:

Voor KOOP EEN: honderdvijfendertigduizend euro (€ 135.000,00)

Voor KOOP TWEE: honderdvijfendertigduizend euro (€ 135.000,00)

Voor KOOP DRIE: honderdzestigduizend euro (€ 160.000,00)

Voor KOOP VIJF: honderdzestigduizend euro (€ 160.000,00)

Voor KOOP ZES: honderdveertigduizend euro (€ 140.000,00)

Voor KOOP ZEVEN: honderdveertigduizend euro (€ 140.000,00)

### **5. Minimum bod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 22 juni 2026 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 30 juni 2026 om 10 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.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 7 juli 2026 om 17 uur**.

### **8. Bezoeken en publiciteit**

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden.

De publiciteit wordt gevoerd via: BIDDIT – Immoweb – kantoorste notaris – plaatsing van tekoopstellingsbord - Zimmo.

### **9. Eigendomsoverdracht**

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

## **10. Genot – Gebruik**

Verzoekers verklaren dat voorschreven goed **niet verhuurd** is.

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.

## **11. 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.

Uit een opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat er geen wettelijk voorkooprecht van toepassing is.

Uit nazicht van de titels blijkt dat er geen conventionele voorkooprechten gekend zijn.

## **12. 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.

## **13. Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verzoeker 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.

De vermeldingen op het plan waarnaar wordt verwezen, behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan.

## **14. Gemeenheden**

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

## **15. Erfdienstbaarheden**

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

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

De verzoekers verklaart dat in de voorgaande titels enkel volgende bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden werden vermeld:

1) In de akte verleden voor notaris Philippe GOOSSENS te Grobbendonk op 26 januari 1990 wordt letterlijk vermeld als volgt:

*“De afstanddoeners verklaren dat naar hun weten het goed niet bezwaard is met enige erfdiensbaarheid en dat zij er persoonlijk geen gevestigd hebben, op uitzondering van hetgeen vermeld staat in een akte van verkoop verleden voor notaris Georges van der Gracht de Rommerswael te Grobbendonk op tweeëntwintig november 1942, luidende als volgt: “Koper is verplicht zijn aangekocht perceel binnen de drie maanden te rekenen vanaf heden af te sluiten met een levendige haag op met draad en palen, hij zal een levendige haag planten wanneer het seizoen het toelaat en zal geen gebruik maken voor afsluiting van betonnen platen zonder toepassing van de verkopers. Het is aan koper verboden van op zijn aangekocht perceel werkmanswoningen op te richten. Bij gebeurlijke voortverkoop zal hij deze bepaling aan den opvolgende koper moeten opleggen. Dit voorbehoud mag echter maar alleen door verkopers of hunner erfgenamen ingeroepen worden en niet door de opvolgende kopers of iemand anders.*

*De dreef liggende westwaarts en de weg liggende noordwaarts van de verkochte perceel is niet in den verkoop begrepen. De eigendom toebehorende aan den koper zal van een erfdiensbaarheid van doorgang langs de dreef en langs den weg genieten, maar de koper zal de helft aan den oostenkant van de dreef en de helft aan den zuidenkant van den weg moeten onderhouden voor zoveel de dreef en den weg langs zijn eigendom loopen; de onderhoud zal uit het volgende bestaan: de dreef en den weg in hunnen tegenwoordigen staat van onderhoud houden; ’t is te zeggen de dreef en den weg waterpas en berijdbaar houden.”*

*Kooper zal noord- of westwaarts op zijn aangekocht perceel geene gebouwen noch andere werken mogen oprichten dan op een afstand van minstens vijf meters van de scheiding.*

*De afsluitingen en hagen waarvan hierboven sprake mogen geplaatst worden op de limietscheiding, doch de koper zal er de gemeenmaking niet van mogen vragen aan de verkopers wel aan de opvolgende kopers.”*

2) In de akte verleden voor notaris Frans Constant WEGGE te Borsbeek op 18 juni 1980 wordt verwezen naar hetzelfde relaas als opgenomen onder punt 1).

3) In de akte verleden voor notaris Philippe GOOSSENS te Grobbendonk op 10 april 1989 wordt verwezen naar hetzelfde relaas als opgenomen onder punt 1).

Gemeente Grobbendonk bevestigde inzake de bovenstaande verwijzing naar de dreef bij schrijven van 25 februari 2026 het volgende:

*“Ik heb navraag gedaan bij mijn collega van technische dienst. Beide wegen (Cogelsdreef en Ter Duinen) zijn openbare wegen. Het onderhoud hiervan doet lokaal bestuur Grobbendonk. Er is hier ook een rooilijnplan van (zie hieronder)”*

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

De koper treedt tevens in de rechten en de verplichtingen opgenomen in de verkavelingsakte verleden voor notaris Stéphane D’Hollander te Herenthout op 26 maart 2026, waarvan hij verklaart een kopie te hebben ontvangen met alle bijhorende bijlagen.

De verzoeker verklaart zelf geen nieuwe erfdiensbaarheden gevestigd te hebben of kennis te hebben van eventuele andere zichtbare erfdiensbaarheden of erfdiensbaarheden ontstaan door bestemming door de eigenaar.

De stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de gemeente op 5 mei 2026

maakten geen melding van erfdiensbaarheden voor openbaar nut.

De verzoeker en de notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) na te kijken of er zich op het onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan het onroerend goed. De verzoeker verkoopt het onroerend goed met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

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

#### **16. Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan, treedt de koper in de rechten die de verzoeker 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 verzoeker voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verzoeker om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **17. Vorderingen tot vrijwaring**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verzoeker 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.

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

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **19. Stedenbouwkundige voorschriften**

1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit (1) de door de gemeente Grobbendonk afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels van 5 mei 2026, (2) raadpleging van het maatregelenregister (3) de verklaringen van de verzoeker en (4) de hypothecaire staat voor voormelde onroerende goederen:

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

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is volgens gewestplan Herentals-Mol (28 juli 1978): woongebieden

Er is geen ruimtelijke uitvoeringsplan van toepassing.

3° 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;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld

in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, met uitzondering van een **omgevingsvergunning** voor het **verkavelen** van een perceel in zes halfoopen bebouwingen de dato **3 maart 2025** met OMV – nummer : **OMV\_2024133212**.

**De omgevingsvergunning maakt melding van volgende voorwaarden:**

“• *De hierbij gevoegde, aangepaste verkavelingsvoorschriften ten strengste na te leven.*

• *De volgende voorwaarden dienen te worden nageleefd:*

- *De voorwaarden uit volgende adviezen moeten strikt worden gevolgd:*

*o Fluvius van 28 november 2024;*

*o Wyre van 22 november 2024;*

*o Agentschap voor Natuur en Bos van 13 december 2024;*

*o Pidpa van 22 november 2024;*

*o Proximus van 25 november 2024.*

• *De algemene bouwverordening, goedgekeurd door bestendige deputatie op 8 februari 2018, is eveneens van toepassing.*

• *De afzonderlijke percelen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.*

• *De vergunning wordt verleend onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent burgerlijke rechten, zoals eigendomsgrenzen, vallen onder de bevoegdheden van de gewone rechtbanken.*

• *Het is verboden zonder toelating van de burgemeester enig deel van het openbaar domein in te nemen of te belemmeren door er materialen, steigers of om het even welke andere voorwerpen achter te laten. Het is tevens verboden voorwerpen op het openbaar domein te werpen, te plaatsen of achter te laten, die door hun val of andere wijze kunnen schaden.*

• *De verkeersveiligheid in de schoolomgeving is voor ons topprioriteit. Om deze reden ondertekende Grobbendonk het Charter Werftransport (i.s.m. Bouwunie, Confederatie Bouw en FEMA). Dit charter stelt dat er geen werftransport mag gebeuren in de schoolomgeving tijdens de begin- en einduren van de scholen.*

*(elke schooldag van 8.15u tot 8.45u en van 15.30u tot 16.15u m.u.v. woensdag 11.45u – 12.15u en vrijdag van 14.45 – 16.15u). Gelieve ook eventuele leveranciers en onderaannemers hiervan te verwittigen.*

• *De aanleg en aansluiting van de nodige nutsvoorzieningen vallen financieel volledig ten laste van de aanvrager.*

• *Vervreemding van een kavel kan slechts nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Deze akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend. De verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van iedere kavel moet aan het college worden*

*medegedeeld door middel van uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn. Met verkoop worden de nalatenschaapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.”*

De verkavelingsakte verleden voor notaris Stéphane D’Hollander te Herenthout op 26 maart 2026, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Turnhout II op 30 maart daarna onder referte nummer 77-T-30/03/2026-03531. De koper verklaart een kopie van de verkavelingsakte met bijhorende bijlagen te hebben ontvangen. De koper treedt in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de verkavelingsvergunning en verkavelingsakte.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht (artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten,

8° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Daarnaast vermeld het stedenbouwkundig uittreksel tevens:

1) dat het onroerend goed valt onder toepassingsgebied van volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handeling waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van diverse besluiten de dato 12 mei 2023;

- inzake breedband 9 juni 2017

- inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven de dato 8 juli 2005;

- inzake toegankelijkheid de dato 5 juni 2009;

- inzake hemelwater de dato 10 februari 2023

- inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater de dato 5 juli 2013;

- inzake voetgangersverkeer de dato 29 april 1997;

- Besluit deputatie van de provincie Antwerpen van 8 februari 2018 houdende vaststelling van een gemeentelijke stedenbouwkundige algemene bouwverordening.

2) dat het onroerend goed volgens milieu zoneringsplan gelegen is in bestemming centraal gebied.

3) dat de onroerende goederen deels gelegen zijn langs een weg genaamd “Cogelsdreef” – lokale weg type 3 – toegankelijkheid: openbare weg – beherende instantie: lokaal bestuur / deels gelegen zijn langs een weg genaamd “Ter Duinen” - lokale weg type 3 - toegankelijkheid : openbare weg - beherende instantie: lokaal bestuur / deels langs een weg genaamd “Bergen” – lokale weg type 3 – toegankelijkheid: openbare weg – beherende instantie: lokaal bestuur.

4) dat voor het kadastraal perceel met nummer 0073T9 P0000 een milieuvergunning

werd afgeleverd voor opslag van mazout 10 000 liter ondergrond met dossiernummer 199314 – klasse 3 – akte name 16 maart 1993 door college van burgemeester en schepenen. De stookolietank is echter gelegen op het perceel 0073T9 P0000, doch niet op het gedeelte dat deel uitmaakt van de bij deze verkochte kavels.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed de stedenbouwkundige uittreksels verleend op 5 mei 2026 heeft ontvangen.

#### Raadpleging maatregelenregister

De notaris consulteerde op 1 april 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.

De notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verzoeker. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest over de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen inzake de stedenbouwkundige situatie van het eigendom, voorwerp van deze verkoop en omtrent het milieu.

Bovendien wordt de koper gewezen op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het eigendom overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en met de toepasselijke regionale wetgeving.

De aandacht van de koper wordt eveneens gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het eigendom door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad waar het eigendom zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het eigendom in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verzoeker verklaart **geen** kennis te hebben dat het goed getroffen is door een **stedenbouwkundige overtreding** die dateert van voor hij eigenaar was.

Ondergetekende notaris verklaart verder dat op het bij deze te koop gestelde goed geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichtingen, die voor bewoning kunnen worden gebruikt mogen worden opgericht, zolang de bouwvergunning daartoe niet is verkregen.

De koper dient de eigendom te nemen zoals deze zich thans bevindt, en zal alle eventuele betwistingen met wie dan ook en/of stedenbouwkundige onregelmatigheden voor zijn eigen rekening moeten nemen zonder tussenkomst van de verzoekers, ook al voldeed één en ander niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De koper zal alle risico's die zouden bestaan op zich nemen voor zover er stedenbouwkundige onregelmatigheden kunnen bestaan en deze laatste zullen geen aanleiding kunnen geven tot ontbinding van de overeenkomst, noch prijsaanpassing.

Indien het hierboven beschreven goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere

overheidsbesluiten of reglementen, dan zal de koper zich naar al die voorschriften moeten gedragen zonder voor verlies van grond, weigering van vergunning, of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verzoeker of eigenaar te kunnen uitoefenen.

De verzoeker verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

## **20. Milieu**

Uit het stedenbouwkundige uittreksel afgeleverd door de gemeente Grobbendonk op datum van 5 mei 2026 blijkt dat met betrekking tot het onroerend goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd of milieumeldingen werden ontvangen, met uitzondering voor het kadastraal perceel met nummer 0073T9 P0000 een milieuvergunning werd afgeleverd voor opslag van mazout 10 000 liter ondergrond met dossiernummer 199314 – klasse 3 – akte name 16 maart 1993 door college van burgemeester en schepenen. De stookolietank is echter gelegen op het perceel 0073T9 P0000 doch niet het gedeelte dat deel uitmaakt van de bij deze verkochte kavels.

De stedenbouwkundige uittreksels vermelden dat voor zover bekend op voormelde kavels geen activiteit uitgeoefend werd of wordt en er geen inrichting gevestigd is of was, die op genomen is in bijlage 1 bij VLAREBO.

## **21. Heffing leegstand en verwaarlozing van gebouwen en woningen – onbewoonbaarheid – ongeschiktheid**

De verzoeker verklaart:

- dat het hierboven beschreven goed niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (Decreet van 19 april 1995), noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (Decreet van 22 december 1995);

- dat hij niet werd verwittigd of door een administratieve akte werd gewaarschuwd dat het pand, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal worden gezet.

De verzoeker verklaart dat:

- het goed overeenkomstig het stedenbouwkundig uittreksel de dato 9 februari 2024 niet ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard;

- dat hij niet werd verwittigd of door een administratieve akte werd gewaarschuwd dat het pand, ongeschikt of onbewoonbaar zou worden verklaard.

## **22. Bodemtoestand**

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De verzoeker verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed geen risicogrand is zoals bedoeld in het bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

2. De verzoeker verklaart dat de koper voor het sluiten van onderhavige overeenkomst, en voor elk van de voorschreven percelen, op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattesten afgeleverd door de OVAM **op 15 mei 2025 met unieke nummers 20250429251, 20250429254, 20250429252 en 20250429253** in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

Het bodemattest bepaalt:

*“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

## 2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

### 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*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.”*

3. De verzoeker verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verzoeker te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verzoeker hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt ondergetekende notaris dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de kopers er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De verzoeker is met betrekking tot voorschreven goederen geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de kopers met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering). De verzoeker is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 56 en 57 van voormeld reglement).

5. De verzoeker verklaart dat het goed niet opgenomen is in de inventaris risicosites PFAS-vervuiling, en tevens niet gelegen is in een no-regret zone. Dit blijkt tevens uit een opzoeking in het geo loket van 12 mei 2025.

### **23. Stookolietank**

De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten in het verkochte onroerend goed **geen stookolietank** aanwezig is of was.

### **24. Waterparagraaf**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 23 april 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

3. De verzoeker verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

4. Uit de opzoekingen op geo vlaanderen van 23 april 2026, blijkt dat het onroerend goed niet gelegen is een beschermingszone rond grondwaterwinning en er bijgevolg geen beperkende maatregelen van toepassing zijn.

### **26. Onroerend erfgoed**

De verzoeker, verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

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

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

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

### **27. Bosdecreet**

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

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

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

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

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

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

Er werd in het kader van de verkaveling van de loten voorzien in een boscompensatieplicht.

**Als bijlage** wordt aan deze akte het attest gehecht conform artikel 90bis §5 Bosdecreet waaruit blijkt dat aan de boscompensatieplicht werd voldaan.

Navraag werd gedaan bij de gemeente Grobbendonk of er al dan niet nog een nieuwe vergunningsaanvraag moet gebeuren voor het verwijderen van bomen zoals voorzien in de vergunning als “te ontbossen” oppervlakte. De gemeente Grobbendonk antwoorde hierop bij schrijven van 24 september 2025 als volgt:

*“De verkavelingsvergunning omvatte reeds de stedenbouwkundige handeling voor het ontbossen waarbij er op het inplantingsplan de te rooien bomen werden aangeduid met een rood kruis. Als de ontbossing/het rooien van de bomen enkel en alleen de bomen omvat die met een rood kruis werden aangeduid op het verkavelingsplan van de bestaande toestand bij de vergunning OMV\_2024133212, is er geen nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag nodig. Er is wel een nieuwe vergunningsaanvraag nodig als er één of meer andere bomen worden geroid dan deze met een rood kruis aangeduid op het verkavelingsplan van de bestaande toestand bij de vergunning OMV\_2024133212.”*

De opzoeking bij het agentschap natuur en bos van 12 mei 2025 maakt melding voor het perceel gekadastreerd sectie A nummer 0073D5 P0000 van een kapmachtiging met ANB-dossierreferentie 24-000732. De koper heeft een kopie van deze kapmachtiging verkregen doch zoals blijkt uit het beschikking gedeelte was deze slechts geldig tot en met 31 december 2024. Dit betrof een oudere aanvraag in het kader van onderhoudskap aan de betrokken onroerende goederen.

Ondergetekende notaris heeft de koper erop gewezen dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Woudmeester.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig art. 91, §4 van het Bosdecreet uiterlijk 60 dagen na heden de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en van de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende goed worden opgenomen.

## **28. Register herstellvorderingen woningkwaliteitsbewaking**

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteits-handhaving een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd

De verzoeker verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken van het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris verklaart na raadpleging van het register van herstellvorderingen ([www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering](http://www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering)), vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen, dat dit register geen informatie bevat.

### **29. 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.

De verzoeker verklaart met betrekking tot de roerende goederen welke thans onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming en begrepen zijn in onderhavige verkoop 1) geen financiering te hebben afgesloten welke thans nog niet volledig werd terugbetaald of 2) geen overeenkomst te hebben afgesloten waarbij met de leverancier een eigendomsvoorbehoud werd bedongen; die in het **pandregister** zouden kunnen zijn opgenomen. Nazicht van het pandregister werd verricht op 5 mei 2026.

### **30. 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 verzoeker voor het lopende jaar.

### **31. Wonen in eigen streek**

Het goed valt niet onder het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, omdat de gemeente waar het goed gelegen is niet opgenomen is in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN:**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

a) de verkoop opschorten;  
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;  
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieder, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders 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 63 Vlaamse Pachtdecreet 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 worden zoals aangekondigd op de website.

### ***Biedsystemen***

#### **Artikel 10.**

##### **Algemeen**

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

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

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

##### **Voorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### **Plafond (bereikt)**

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

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

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

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

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

te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 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 verkoopvoorwaarden.

#### ***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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

#### ***Sterkmaking***

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

#### ***Aanwijzing van lastgever***

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

#### ***Borg***

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

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

#### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij

sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

**Artikel 25.** De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. **De hoogste 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijfnestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig 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 vijfnegentig 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, abbatement), 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 invoeren 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.

#### ***Nalatigheidsinteressen***

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

#### ***Sancties***

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats, zonder voorafgaande 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 verzoeker 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 – Herveriling 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 gebrek gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2° Br W.Reg/ W. W.Reg of artikel 2.9.6.0.1. 1° lid 2° VCF om de kosten te doen verminderen.

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

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

### **C. DE DEFINITIES:**

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

- De verkoper: de 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 megedeeld op [biddit.be](http://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.

### **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)**.

Partijen verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 24 april 2026.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Herenthout, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verzoekers, hier aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, getekend.