

VERKOOPSVOORWAARDEN

Op vier augustus tweeduizend zesentwintig ga ik, Bert HAECK, notaris te Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht (Melsele), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Hierna samen en elk afzonderlijk genoemd "de verkoper".

BEKWAAMHEID

De comparanten verklaren over de vereiste bevoegdheid en bekwaamheid te beschikken om deze rechtshandeling te stellen, niet in faling te zijn verklaard, noch het voorwerp uit te maken van een procedure continuïteit ondernemingen en dat er geen beletsel bestaat voor het ondertekenen van onderhavige akte, [...]

De comparanten verklaren bij deze dat de notaris hen gevraagd heeft of één van hen of allen beroep deden of hebben gedaan op de Wet betreffende de collectieve schuldenregeling; de comparanten hebben hierop ontkennend geantwoord.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Voornoemde minderjarige, [...], wordt vertegenwoordigd door [...] die hiertoe werd gemachtigd overeenkomstig artikel 410 § 1 van het oud Burgerlijk Wetboek tot hieronder genoemde rechtshandeling bij beschikking van de Vrederechter van het kanton Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht gewezen op 13 mei 2026.

Een afschrift van deze beschikking wordt aan onderhavige akte gehecht.

VERKOOPSVOORWAARDEN

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

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Bert Haeck, notarisvennootschap BV

Kalishoekstraat 29

9120 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht (Melsele)

Tel. 03 775 47 44 / Fax 03 755 29 02

e-mail: bert.haeck@belnot.be; steeds in cc te vermelden: jessica@notarishaeck.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE BEVEREN-KRUIBEKE-ZWIJNDRECHT, eerste afdeling, BEVEREN-WAAS

Een woning op en met grond en aanhorigheden te 9120 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, **Viergemeet 82**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 0680X5 P0000, met een oppervlakte van tweehonderdvijfentachtig vierkante meter (285 m²).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderdnegenenzeventig euro (€ 1.179,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[...]

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 **VIJFHONDERDDERTIGDUIZEND EURO (€ 530.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt tweeduizend euro (€ 2 000,00). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro (€ 2 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

In tegenstelling tot wat is opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden, zal er niet gewerkt worden met een instelpremie.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 5 oktober 2026 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 13 oktober 2026 om 15 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 en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kabinet van de Vrederechter van het kanton Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht te 9120 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Gravendreef 3, op vrijdag 16 oktober 2026 om 15 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende vaste bezichtigingsdagen die georganiseerd zullen worden door een derde die aangewezen werd door de verzoekers in samenspraak met ondergetekende notaris en waarvan de kosten ten laste zijn van de verzoekers:

- volgende woensdagen, telkens van 18u tot 20u: woensdag 9 september 2026, woensdag 16 september 2026 en woensdag 23 september 2026
- volgende zaterdagen, telkens van 10u tot 12u: zaterdag 12 september 2026, zaterdag 19 september 2026 en zaterdag 26 september 2026.

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

Publiciteit

Volgende publiciteit zal worden gevoerd voor de tekoopstelling:

- aankondiging met beschrijving en foto's op www.biddit.be en op de volgende websites:
- www.immoweb.be en www.immovlan.be ;
- de eigen website van de notaris: www.notarishaeck.be;
- het plaatsen van een 'te koop'-bord aan het goed;

- Mediapakket Roularta “No cure no pay”.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Het vrij gebruik zullen de kopers bekomen uiterlijk binnen de vijf maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de akte van toewijs. Tot die datum zal de huidige bewoners [...] het goed nog persoonlijk blijven bewonen.

De huidige bewoner verklaart samen met haar gezin de woning uiterlijk te zullen verlaten vijf (5) maanden na het verlijden van de akte toewijs om 12u op de middag en dit zonder aanmaning vanwege de kopers.

De kopers zullen vanaf het ondertekenen van de akte van kwijting het genot van voorschreven goed bekomen. De huidige bewoner zal vanaf het ondertekenen van de akte van toewijs aan de kopers een bezettingsvergoeding dienen te betalen van ZEVENHONDERDZESENTACHTIG EURO (€ 786,00) per maand, betaalbaar voor de eerste van elke maand door middel van storting op rekening op naam van de kopers. Deze vergoeding zal pro rata temporis berekend worden.

Wanneer de huidige bewoner in gebreke is het goed ter vrije beschikking te stellen van de kopers, zoals hierboven vermeld, dan kan zij worden uitgedreven evenals degenen die de goederen met haar bewonen of gebruiken en zullen haar bezittingen op de openbare weg worden geplaatst, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht en dit alles op kosten van de verkopers.

Partijen gelasten en bevelen uitdrukkelijk dat de daartoe door de kopers gevorderde gerechtsdeurwaarders deze bijzondere overeenkomst en deze akte ten uitvoer zullen leggen en dat alle bevelhebbers en officieren van de openbare macht daartoe de sterke hand zullen bieden wanneer dit wettelijk van hen gevorderd wordt.

Dit recht van gebruik en bewoning dat de verkopers zich hebben voorbehouden, is een voorwaarde van de koop. In geen geval kan deze tijdelijke bezetting als een huur worden aangezien.

De huidige bewoner zal het goed met haar gezin mogen bewonen, doch niet kunnen verhuren. Zij zal dit recht, dat niet vatbaar is voor beslag, niet kunnen overdragen.

De verkopers worden uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot borg- of zekerheidsstelling, en van de verplichting tot het opmaken van een plaatsbeschrijving of staat.

De huidige bewoner zal zich laten verzekeren tegen brand en andere gevaren in haar hoedanigheid van tijdelijke bewoner van het verkochte goed. Zij zullen het goed tevens degelijk onderhouden, zodat het in de huidige toestand wordt afgeleverd.

De koper zal het genot en het vrij gebruik van het goed bovendien niet eerder verkrijgen dan 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 kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

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 voormelde eigendomstitel verleden voor notaris Cédric Roegiers te Vrasene op 23 maart 2021 waar op zijn beurt wordt verwezen naar de akte verleden voor notaris Joost Vercouteren te Beveren op 18 april 2016 blijkt dat de "INTERCOMMUNALE VERENIGING VAN HET LAND VAN WAAS" een voorkeurrecht bezit op het verkochte goed, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden die werden aangehecht aan de akte verleden voor notaris Joost Vercouteren te Beveren op 18 april 2016.

Bij mail van 16 maart 2026 heet "Interwaas" onder meer letterlijk meegedeeld wat volgt: De raad van bestuur heeft volgende beslissing genomen:

"... Artikel 1

De raad van bestuur beslist akkoord te gaan met de verkoop, mits de verkoopsvoorwaarden uit de oorspronkelijke akte integraal worden overgenomen in de nieuwe verkoopakte (voor zover deze nog van toepassing zijn).

Artikel 2

De raad van bestuur beslist te verzaken aan het recht van wederinkoop.

Daarnaast werd beslist om, [...], geen schadevergoeding te vragen voor de nog resterende woonverplichting ...".

De verkoopsvoorwaarden vermelden letterlijk als volgt:

"... Verkoopvoorwaarden Viergemeet (Beveren)

Artikel 1

De kavels zijn enkel bestemd voor de oprichting van een individuele woning voor eigen bewoning door de kopers.

De bouwkaavel wordt geleverd in bouwrijpe staat, zijnde geschikt om te bebouwen en liggend aan een uitgeruste weg.

Artikel 2

Ten titel van erfdiensbaaheid zal ieder perceel van het geheel van voormelde verkaveling bevoordeligd en bezwaard blijven met de volgende erfdiensbaaheden:

1. Verbod op de verkochte grond te bouwen, uit te baten of te gebruiken, een ander gebouw dan een particuliere woning.

Is toegelaten voor alle kavels: het uitoefenen van een vrij beroep;

Is uitdrukkelijk verboden (niet-limitatief):

a) oprichting en uitbating van een ongezonde, luidruchtige of hinderlijke handel of nijverheid zoals bedoeld in bijlage 1 van VLAREM I (Vlaams reglement betreffende de milieuvergunningen), met uitzondering van deze die rechtstreeks verbonden zijn met de woonfunctie zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 6 februari 1991 (B.S. 26 juni 1991) en latere wijzigingen (laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 mei 2014 (B.S. 24 september 2014));

b) oprichting en uitbating van een horecazaak in de ruime zin van het woord (ook niet onder de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk);

c) enige industriële of ambachtelijke nijverheid.

2. Verbod advertenties of reclame aan te plakken of te schilderen op muren, afsluitingen, zijgevels, palen, balkons, terrassen, daken, enz.

Zijn alleen toegelaten:

a) de advertenties betreffende verhuring of verkoop: deze mogen slechts uit één paneel bestaan, waarvan de afmetingen niet groter zijn dan één meter op één meter;

b) één plaat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke plaat een maximum oppervlakte mag hebben van zestig vierkante decimeter.

3. Verbod te kamperen of te laten kamperen op de verkochte gronden.

'Wigwams' en andere kindertenten als speelelement, evenals 'schaduwtenten' (tijdelijk: in de zonnige periodes) zijn toegelaten.

Het plaatsen van caravans, motorhomes, vrachtwagens, aanhangwagens en dergelijke is verboden.

4. Verbod gebruik te maken van vuurwapens. Eveneens verboden: andere gevaarlijke en/of luidruchtige toestellen/zaken.

5. Verbod om te storten of materialen te plaatsen en het terrein als depot te gebruiken.

6. Verbod tot het oprichten van televisieantennes of andere zichtbare zend- of ontvangstinstallaties, tenzij met schriftelijk akkoord van de eigenaars der aanpalende percelen.

Artikel 3

Teneinde beschadigingen aan derden, aan wegdek, voetpaden, riolering, grachten en aanpalenden te voorkomen, zullen de kopers gedurende de bouwwerken alle nodige voorzorgsmaatregelen treffen. Zij zullen voor gebeurlijke beschadigingen ter hoogte van hun bouwkafeel geacht worden aansprakelijk te zijn krachtens een vermoeden juris et de jure. Het herstel van de beschadigingen zal geschieden op hun kosten, welke invorderbaar zullen zijn op voorlegging van de kwijting of factuur der uitgaven, dit alles zonder afbreuk te doen aan het gebeurlijke verhaal van de kopers op derden.

Tijdens de bouwwerken is tijdelijke stockage van bouwmetafial en materieel op het privatief deel toegelaten, maar niet op het openbaar domein.

Eventueel bestaande afwateringsgrachten achteraan de percelen of langs de zijdelingse perceelgrens dienen door de aanpalende koper te worden onderhouden en open gehouden.

Af te leveren attesten. De aangestelde architect door de kopers is verplicht om na het beëindigen van de bouwwerken volgende attesten af te leveren aan de verkavelaar:

- bevestiging dat de aansluiting aan het gescheiden rioleringssysteem werd uitgevoerd volgens de regels van de kunst;
- bevestiging dat bij de uitvoering van de bouwwerken geen schade werd aangebracht aan het openbaar domein;
- bevestiging dat de woning werd opgericht rekening houdend met de uitgevoerde afpaling door de landmeter;
- bevestiging dat de woning werd opgericht op het verworven bouwperceel.

Artikel 4

De kopers kunnen geen verhaal uitoefenen tegenover Interwaas voor eventuele vergoedingen bij uitvoering of hinder bij uitvoering van welkdanige voltooiingswerken voor de verdere uitrusting van de verkaveling, dewelke kopers dienen toe te laten met verbod er op welkdanige wijze bij de aannemers in tussen te komen.

Deze bepaling geldt in het bijzonder ook ten aanzien van de aanleg van latere fasen van de verkaveling.

BIJZONDERE BEMERKING

De kopers geven volmacht aan Interwaas om, na goedkeuring door de daartoe bevoegde overheden en instanties en zonder tussenkomst van de kopers, gebeurlijke wijzigingen aan te brengen aan voormelde plannen en voorschriften, om met water-, gas-, en elektriciteitsmaatschappijen alle welkdanige overeenkomsten af te sluiten en zo

nodig de vereiste erfdienstbaarheden te vestigen en in het algemeen alles te doen ter verbetering of uitbreiding tot algemeen nut der infrastructuur en nutsvoorzieningen in de verkaveling.

De kopers zullen, zowel voor zichzelf als voor hun rechtverkrijgers, de gebeurlijke aanleg van leidingen voor de nutsvoorzieningen op de door hen aangekochte grond gedogen. De kopers verbinden zichzelf alsook hun rechtverkrijgers ten allen tijde aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen toe te laten deze leidingen te naderen, te onderhouden of te herstellen. De kopers verklaren op de hoogte te zijn van het feit dat er zich in de grond, voorwerp van deze akte, in de voortuinstrook, op privaat domein, eventueel leidingen dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisiedistributie, enz. kunnen bevinden ten titel van servitude.

Zij ontzeggen zich het recht om op het even wie hiervoor enige schadevergoedingen of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen.

Artikel 5

De nutsvoorzieningen werden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en aansluiten van de individuele voorzieningen voor riolering, gas, water, elektriciteit en telecommunicatie. Het aanleggen en aansluiten van deze individuele voorzieningen komen uitsluitend voor rekening van de kopers.

De eventuele verplaatsing, op verzoek van de kopers, van de reeds aangebrachte voorzieningen van de nutsmaatschappijen (palen van de openbare verlichting, kabelkastjes, enz.) is voor rekening van de kopers.

Artikel 6

De verkaveling is uitgerust met een gescheiden afwateringsstelsel. De kopers zullen het huishoudelijk vuil water via het huisaansluitingsputje 'vuil water' van hun kavel naar de riolering DWA' in de straat lozen. Het hemelwater wordt via het huisaansluitingsputje 'regenwater' naar de riolering 'RWA' geloosd.

Artikel 7

De tussenkomst van Interwaas zal niet kunnen geëist worden in de kosten van afsluiting van de percelen, zelfs niet voor de perceelgrens palende aan de resterende eigendom van Interwaas.

Artikel 8

De toekomstige eigenaars van bouwgronden, begrepen in de bovenbedoelde verkaveling, zullen zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften van de bevoegde overheden, evenals diegene welke het bestuur van stedenbouw en ruimtelijke ordening kunnen aanbelangen en welke betrekking zouden hebben op deze bouwgronden.

Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften verbonden aan de verkavelingsvergunning 'Viergemeet' en deze eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de verkavelaar en zonder verhaal tegen deze laatste.

Artikel 9: VOLMACHT

De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen, welke hij nuttig of nodig acht, mits goedkeuring door de bevoegde instanties en mits wijzigingen die het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden, waarvoor de verkrijgers van bouwgrond uit deze verkaveling in hun verkrijgingsakte onherroepelijk volmacht zullen geven.

Artikel 10

Bij niet stipte naleving van één door de kopers aangegane verplichting behoudt Interwaas zich het recht voor deze verplichting in rechte te doen naleven op straffe van een dwangsom of de verbreking van de verkoop te vorderen met schadevergoeding.

Minstens zal deze inbreuk van rechtswege aanleiding geven tot een vergoeding van dertig euro (30,00 EUR) per dag vanaf het moment van de vaststelling van de inbreuk en dit zonder dat enige voorafgaandelijke ingebrekestelling noodzakelijk is.

Artikel 11

De woonkavels zijn bestemd voor stadswoningen. Het is de bedoeling dat er op de woonkavels woningen gebouwd worden die als een voorbeeld kunnen doorgaan voor hedendaagse en innovatieve eengezinswoningen in een stedelijke omgeving. Ter aanzet van dit ambitieniveau heeft Interwaas een 'pool' samengesteld van ontwerpers die dergelijke woningen in voorontwerp aangeboden hebben tijdens een beperkte prijsvraag voor ontwerpen.

De koper dient verplicht beroep te doen op een ontwerper uit deze pool. Deze overeenkomst wordt dan ook gesloten onder opschortende voorwaarde van ondertekening van een ontwerp- en uitvoeringsovereenkomst met een ontwerper van zijn keuze uit de door Interwaas samengestelde pool binnen de vier maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 11

*De kopers zijn verplicht op de percelen voor eigen rekening te bouwen overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en zulks **binnen de drie jaar vanaf de aankoopakte**. De kopers dienen bovendien **onmiddellijk aansluitend bij de voltooiing van de woning en ten laatste binnen de vijf jaar na de aankoopakte** zelf de woning te betrekken en ter plaatse te wonen, behoudens schriftelijke toegestane afwijking door Interwaas.*

Artikel 12

*Behoudens schriftelijk voorafgaand akkoord van Interwaas moet deze woonverplichting gedurende een termijn van tenminste **tien jaar** ononderbroken worden nageleefd. De aanvangsdaluur van bedoelde bewoning wordt bepaald door de inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de bouwplaats, mits deze bewoning ook reëel en effectief is. Behoudens het akkoord van **Interwaas** zal elke verhuring van de woning of het ter beschikking stellen van het genot ervan aan derden binnen deze termijn derhalve verboden zijn.*

Bij niet-naleving van deze verplichting of overtreding van dit verbod zal Interwaas aan de kopers een schadevergoeding kunnen opleggen ten bedrage van driehonderd euro (300,00 EUR) vermenigvuldigd met het aantal kalendermaanden tot aan het verstrijken van hogervermelde termijn.

Artikel 13

Het is de kopers verboden deze gronden en de erop opgerichte constructies in de loop van hogervermelde termijnen geheel of gedeeltelijk ten welken titel ook, vrijwillig te vervreemden, ten bezwarende of ten kosteloze titel. Bij overtreding van dit verbod zal Interwaas gerechtigd zijn de betaling te vorderen van een schadevergoeding ten bedrage van driehonderd euro (300,00 EUR) vermenigvuldigd met het aantal kalendermaanden tot aan het verstrijken van deze termijnen.

Artikel 14

Gedurende een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende de verkoop van het goed, heeft Interwaas op grond van de artikelen 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, het recht dit verkochte goed terug in haar

patrimonium op te nemen bij toepassing van het beding van wederinkoop, waardoor de verkoop 'ab initio' vernietigd wordt en het bedoelde goed geacht wordt nooit het patrimonium van de verkooptster te hebben verlaten.

Interwaas verbindt er zich toe slechts gebruik te maken van haar contractueel bedongen recht van wederinkoop indien zou blijken dat de kopers:

1. de door hen bij deze, zowel persoonlijke, hoofdelijke, als solidair en ondeelbaar aangegane verbintenissen niet naleven;

2. afgezien van het geval dat één van beide echtgenoten of samenwonenden zou overlijden, naar een toestand evolueren die het hen onmogelijk of quasi onmogelijk maakt het verworven goed verder samen te bewonen of in eigendom te behouden.

Interwaas behoudt zich het recht voor soeverein te oordelen nopens de opportuniteit van de uitoefening van haar recht van wederinkoop.

Het recht van wederinkoop kan ook uitgeoefend worden tegen de personen die voor het verstrijken van de in artikel 12 gestelde termijn van tien jaar, het onroerend goed, hetzij uit de hand, hetzij openbaar, zowel bij vrijwillige of gedwongen verkoop zouden verworven hebben en dit gedurende de periode die nog blijft lopen om de termijn van tien jaar te voleindigen.

Het recht van wederinkoop kan echter ook uitgeoefend worden indien daartoe bij gemeen akkoord tussen Interwaas en de kopers zou besloten worden, zonder dat het in dat geval vereist is dat er een specifieke inbreuk op de aangegane verbintenissen of opgelegde verbodsbepalingen zou gepleegd zijn.

De natuurlijke of rechtspersonen die aan de kopers een lening toestaan voor de financiering van de huidige aankoop zullen hun hypothecair recht bij voorrang kunnen laten gelden op de terugkoop prijs indien de maatschappij van haar recht van wederinkoop gebruik zou maken.

Artikel 15

Elk geval van overmacht, dat de kopers zou verhinderen één der tegenover Interwaas opgenomen verplichtingen of verbodsbepalingen na te leven, zal afzonderlijk door het Directiecomité van Interwaas worden onderzocht en zonder verhaal worden beslecht. Ten dien einde verbinden de kopers er zich toe afgevaardigden van Interwaas voor inspectie tot hun eigendom toe te laten.

Artikel 16

De verkrijgers van bouwgronden, begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemding van het door hen verkregen perceel, alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkele feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten...".

De verkoopvoorwaarden "Viergemeet" worden ook ter beschikking gesteld via www.biddit.be en www.notarishaeck.be.

De verkoper verklaart dat hij geen conventionele voorkoop- of voorkeurrechten heeft toegestaan.

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 erfdienst-

baarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Reclameborden

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het vermelde goed geen enkel huurcontract, mondeling of schriftelijk, bestaat inzake de plaatsing van reclameborden en dat op heden geen enkel reclamebord op het goed werd geplaatst behoudens deze die onderhavige verkoop bekend maken.

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, erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze opgenomen in nagemelde verkavelingsakte en in voormelde akte verleden voor notaris Cédric Roegiers te Vrasene op 23 maart 2021, waar op zijn beurt wordt verwezen naar de akte verleden voor notaris Joost Vercouteren te Beveren op 18 april 2016 waar onder meer letterlijk wordt vermeld wat volgt:

“... Artikel 2

Ten titel van erfdienstbaarheid zal ieder perceel van het geheel van voormelde verkaveling bevoordeligd en bezwaard blijven met de volgende erfdienstbaarheden:

1. Verbod op de verkochte grond te bouwen, uit te baten of te gebruiken, een ander gebouw dan een particuliere woning.

Is toegelaten voor alle kavels: het uitoefenen van een vrij beroep;

Is uitdrukkelijk verboden (niet limitatief):

a) Oprichting en uitbating van een ongezonde, luiduchtige of hinderlijke handel of nijverheid, zoals bedoeld in bijlage 1 van VLAREM I (Vlaams reglement betreffende de milieuvergunningen), met uitzondering van deze die rechtstreeks verbonden zijn met de woonfunctie zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 6 februari 1991 (B.S. 26 juni 1991), en latere wijzigingen (laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 mei 2014));

b) Oprichting en uitbating van een horecazaak in de ruime zin van het woord (ook niet onder de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk);

c) Enige industriële of ambachtelijke nijverheid.

2. Verbod advertenties of reclame aan te plakken of te schilderen op muren, afsluitingen, zijgevels, palen, balkons, terassen, daken, enz.

Zijn alleen toegelaten:

a. De advertenties betreffende verhuring of verkoop: deze mogen slechts uit één paneel bestaan, waarvan de afmetingen niet groter zijn dan één meter op één meter;

b. Één laat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner welke plaat een maximum oppervlakte mag hebben van zestig vierkante decimeter.

3. Verbod te kamperen of te laten kamperen op de verkochte gronden. 'Wigwams' en andere kindertenten als speelelement, evenals 'schaduwtenten' (tijdelijk; in de zonnige periodes) zijn toegelaten.

Het plaatsen van caravans, motorhomes, vrachtwagens, aanhangwagens en dergelijke is verboden.

4. Verbod gebruik te maken van vuurwapens. Eveneens verboden: andere gevaarlijke en/of luidruchtige toestellen/zaken.

5. Verbod om te storten of materialen te plaatsen en het terrein als depot te gebruiken.

6. Verbod tot oprichten van televisieantennes of andere zichtbare zend- of ontvangst installaties, tenzij met schriftelijk akkoord van de eigenaars der aanpalende percelen.

De loutere vermelding van deze erfdienstbaarheden kunnen evenwel geen rechten creëren voor derden indien deze erfdienstbaarheden thans niet meer zouden bestaan, bijvoorbeeld ingevolge verjaring.

De verkoper verklaart verder dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan, behoudens deze die vermeld zijn in de aangehechte bij lage bij de akte verleden voor notaris Joost Vercouteren te Beveren op 18 april 2016, waarvan partijen verklaren een kopie te hebben ontvangen.

Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

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

Hieromtrent wordt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper gesteld ..."

De verkopers verklaren dat er geen andere bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed (en dat zij er geen hebben toegestaan) dan de voormelde en deze die werden opgenomen in voormelde verkoopsvoorwaarden "Viergemeet" die werden aangehecht aan de akte verleden voor notaris Joost Vercouteren te Beveren op 18 april 2016.

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 clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen

de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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 de sleuteloverdracht (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.

Administratieve bepalingen

1. Beschermingsmaatregelen – leegstand

De verkoper verklaart dat er hem voor het goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. 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. In de

opzoeking staat evenwel onder meer letterlijk vermeld wat volgt:

"... GEBIED GEEN ARCHEOLOGIE

Gebied 2793

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/123628>

Besluiten:

<https://id.erfgoed.net/besluiten/14870> ..."

2. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

3. Bodemdecreet

De instrumenterende notaris licht de partijen in omtrent de draagwijdte van het Decreet van de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (sindsdien verscheidene malen gewijzigd en hierna genoemd "Bodemdecreet"), die de verkoper er onder meer toe verplicht de koper in te lichten omtrent een eventuele bodemverontreiniging, die een saneringsverplichting of een gebruiksbeperking van de grond met zich zouden kunnen meebrengen.

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaart de verkoper:

- dat bij zijn weten op het hierbij verkochte goed nooit een inrichting werd gevestigd of een activiteit werd uitgevoerd waardoor het goed, overeenkomstig de bepalingen van het bodemdecreet, als een "risico-grond" dient te worden beschouwd;
- tot op heden, vanwege de OVAM geen registratie-attest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, zullen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging, eventuele gebruiks- of bestemmingsbeperkingen en/of voorzorgsmaatregelen op zich moeten nemen, alsmede de eventuele schade, zowel als de kosten van bodemsaneringswerken, die daaruit zouden kunnen voortvloeien; de verkoper zal hiervoor tegenover de koper tot geen vrijwaring zijn gehouden.

De kopers hebben de mogelijkheid voorafgaandelijk kennis te nemen van de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest. Dit bodemattest door de OVAM afgeleverd onder referte 20250643777 luidt als volgt:

"...2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente 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 BUKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op

<http://www.ovam.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, 07.08.2025 ...”.

Gelet op het bovenstaande heeft de koper niet het recht de nietigheid of de ontbinding van de verkoopovereenkomst omwille van de bodemtoestand in te roepen, onverminderd zijn recht op verhaal en/of schadevergoeding bij onjuiste voorlichting terzake.

Ondergetekende notaris bevestigt bijgevolg dat de bepalingen van “Hoofdstuk VIII” van “titel III” van het bodemdecreet inzake overdracht van gronden werden toegepast.

De notaris wijst de koper er tot slot op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels inzake grondverzet (Hoofdstuk VII van titel III van zelfde decreet) onverkort van toepassing blijven.

Ingevolge een schrijven van ondergetekende notaris aan de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, heeft deze op 26 augustus 2025 betreffende het eigendom onder meer letterlijk vermeld wat volgt: “... *Milieuvergunning - Niet van toepassing ... Risicogrond - Niet van toepassing ...*”.

Een kopij van het antwoord van de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers via de website www.biddit.be en www.notarishaeck.be en zal aan de kopers overhandigd worden bij de akte toewijs.

4. Asbestinventarisattest

De verkopers verklaren dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger (2017).

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

▪ Verplichte vermeldingen

De gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- dat voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (destijds “bouwvergunning”) werd afgeleverd op 7 juni 1974 voor herstellen en onderhoud bijgebouwen (gemeentelijk dossiernummer: 46003/4237/B/1974/106); op 22 juni 1964 voor bouwen van een bergplaats (gemeentelijk dossiernummer: 46003/4237/B/1964/82); op 24

augustus 1949 voor bouwen van een villa (gemeentelijk dossiernummer: 46003/4237/B/1949/51); op 9 januari 2012 voor ontbossen populierenbos en laagstam boomgaard (gemeentelijk dossiernummer: 46003/29350/B/2011/509); op 19 september 2016 voor oprichten van 4 woningen (gemeentelijk dossiernummer: 46003/31439/B/2016/341).

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

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

Het behoort niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieverplichting van de koper en tot de informatieverplichting van de verkopers;

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister van de gemeente “woonuitbreidingsgebieden” is;
- dat, zoals blijkt uit de hypothecaire getuigschriften en de verklaringen van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- dat er geen voorkooprecht op de goederen rust zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;
- dat voor voorschreven goed geen planbatenheffing (door bestemmingswijziging) verschuldigd is;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening;
- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit zoals bedoeld in het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;
- dat lasten en voorwaarden zijn opgelegd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (destijds “verkavelingsvergunning”) op 30 januari 2012 voor een nieuwe verkaveling voor één- en meergezinswoningen met aanleg nieuwe wegen (gemeentelijk dossiernummer: 46003/29362/V/1225/1); op 28 oktober 2013 voor wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften in het kader van EPB-eisen, veiligheidsvoorzieningen en inrijbeperkingen en wijziging inplanting bouwvolumes van de loten 40 en 42 (gemeentelijk dossiernummer: 46003/29362/V/1225/2).

De notaris informeert naar de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen met aangehechte documenten verleden André Depuydt te

Kruikebe (Rupelmonde) op 30 jul i 2014, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Dendermonde op 8 augustus 2014, onder formaliteitsnummer 55-T-08/08/2014-08827

De koper zal de voorschriften ervan kennen en dienen te eerbiedigen als gesubrogeerd zijnde in de rechten en plichten van de verkopende partij. Deze documenten worden ter beschikking gesteld via www.biddit.be en www.notarishaeck.be. De kopende partij verbindt er zich toe deze voorwaarden eveneens op te leggen aan al zijn rechtsopvolgers.

Partijen verklaren derhalve de werkende notaris ervan te ontslaan de stedenbouwkundige voorschriften letterlijk te citeren in deze akte.

De partijen verklaren dat de vroegere akten waarnaar verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel zullen vormen om samen als authentieke akte te gelden.

- Niet-bebouwde grond

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

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

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

- Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex ruimtelijke ordening

De instrumenterende notaris bevestigt dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het verkochte goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

- Gemeentelijke inlichtingen

Er werd een schrijven gericht aan de gemeente Beveren-Kruikebe-Zwijndrecht.

Op 26 augustus 2025 heeft de gemeente Beveren-Kruikebe-Zwijndrecht betreffende het eigendom onder meer letterlijk het volgende gemeld:

"... Gewestplan - Referentie: GWP_02000_222_00013_00001 - Beschrijving: origineel gewestplan St.Niklaas - Lokeren - Bestemmingen: woonuitbreidingsgebieden - Datum: 07/11/1978 ... Soort weg waarlangs het perceel gelegen is - Wegklasse: Wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen - Wegcategorie: Niet van toepassing - Toegankelijkheid: Openbare weg - Beherende instantie: Lokaal bestuur ... Soort weg waarlangs het perceel gelegen is - Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan - Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg - Straatnaam: Viergemeet - Toegankelijkheid: Openbare weg - Beherende instantie: Lokaal bestuur ... Milieu - Zoneringsplan -

Referentie: 194-9003 - Bestemming: Collectief geoptimaliseerd buitengebied... Onroerend Erfgoed - Aanduidingstype: Gebied geen archeologie gewestelijk - Beschrijving: Gebied 2793 - Referentie: 123628 - Geldigheid startdatum: 25/11/2019...

De koper zal een kopie ontvangen van het antwoord van de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht en van het stedenbouwkundig uittreksel dat werd afgeleverd door de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht op 26 augustus 2025. Deze documenten worden ook ter beschikking gesteld via www.biddit.be en www.notarishaeck.be.

- Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 10 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.

- Vrijwaring

De verkoper verklaart:

- voor alle door hem opgerichte constructies en meer in het algemeen voor alle door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen (en mogelijks nog uit te voeren werken) de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was;
- dat deze werken werden uitgevoerd volgens de verkregen vergunning;
- geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed, zelfs indien begaan door vorige eigenaars.

6. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sedert een mei tweeduizend en werken werden uitgevoerd door een of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Het postinterventiedossier zal worden overhandigd naar aanleiding van het ondertekenen van de akte van kwijting.

7. Stookolietank

De verkopers verklaren dat er in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

8. Elektrische installaties

De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019. De kopers erkennen een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkopers ontvangen te hebben. Het werd opgesteld door "BTI" op 29 november 2017.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat de installatie **na 25 jaar (dus vóór 29 november 2042) terug dient gekeurd te worden** door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Een kopij van het keuringsattest zal ter beschikking van de koper gesteld worden via het biedplatform www.biddit.be en www.notarishaeck.be en het origineel zal aan de koper overhandigd worden ter gelegenheid van het ondertekenen van de akte toewijs.

9. Energieprestatiecertificaat

Comparanten verklaren dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft en de kopers

worden gewezen op artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van elf januari tweeduizend en acht houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, op grond waarvan een eigenaar die een residentieel gebouw wil verkopen na één november tweeduizend en acht over een geldig energieprestatiecertificaat dient te beschikken dat hij bij de verkoop dient over te dragen.

De verkoper heeft een energieprestatiecertificaat laten opstellen, dat werd opgesteld op 17 december 2017 door de heer Van Hunskerken Pieter op 17 december 2017, dat de unieke code 46003-G-2016/EP11573/A004/D01/SD001 draagt en een berekend energieverbruik weergeeft van drieëndertig komma vijfenveertig (33,45) kilowattuur per vierkante meter. Een kopij van het energieprestatiecertificaat zal ter beschikking van de koper gesteld worden via het biedplatform www.biddit.be en www.notarishaeck.be en het origineel zal aan de koper overhandigd worden ter gelegenheid van het ondertekenen van de akte toewijs.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Voor meer informatie, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, wordt verwezen naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

10. Renovatieverplichting residentiële gebouwen – goed gelegen in het Vlaamse Gewest

De kopers worden erop gewezen dat voor authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2023 de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen (éengezinswoningen en appartementen), van toepassing is. Het goed is een residentieel gebouweenheid.

Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de vijf (5) jaar na aankoop.

De kopers worden erop gewezen dat de renovatieverplichting thans geen toepassing kent.

11. Wet op de verzekeringen/waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 4 augustus 2025, verklaart de ondergetekende minuuthoudende 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 ondergetekende minuuthoudende 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:

- een Perceel-score heeft van D;
- een Gebouw-score heeft van D;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;

3. De verkopers verklaren dat het hierboven vermelde goed bij hun weten nooit is overstroomd.

De kopers worden erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden en dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks de bestemming als “woonuitbreidingsgebied” (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of

verbouwing.

De kopers worden geïnformeerd dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

12. KLIM

Bij raadpleging van de KLIM-website (www.klim-cicc.be) werd gemeld dat er geen betrokken maatschappij dienden geraadpleegd te worden.

Voor zware verbouwingen en grondwerken raadt ondergetekende notaris aan om het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) te raadplegen teneinde alle ondergrondse pijpleidingen en kabels te kennen.

13. Zonnepanelen

Vermits op het bij deze verkochte goed zonnepanelen werden geplaatst (waarvoor echter geen groenestroomcertificaten werden afgeleverd volgens verklaring van de verkopers), maken het fotonvoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in- en op de woning, integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen.

Partijen verklaren dat zij hiervoor de nodige formulieren zullen invullen en zullen doorsturen naar de bevoegde diensten (meer informatie op <https://www.fluvius.be/nl/thema/zonnepanelen/zonnepanelen-nieuwe-eigenaar>).

Wanneer een overgedragen onroerend goed is uitgerust met een installatie voor zonnepanelen dienen beide partijen immers een melding van verandering van eigenaar te doen aan FLUVIUS zo snel mogelijk na het verlijden van de akte van kwijting.

Voor zoveel als nodig geven de verkopers volmacht aan de kopers om eventuele documenten die bijkomend dienen in orde gemaakt te worden voor deze overdracht namens hen te ondertekenen en in te vullen.

De verkopers verklaren tevens geen subsidie te hebben ontvangen waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de kopers eveneens moeten respecteren.

Ter gelegenheid van de installatie van de fotonvoltaïsche panelen heeft "BTI" vzw een conformiteitsattest van de installatie afgeleverd. Dit verslag dateert van 29 november 2017 en is geldig tot 29 november 2042.

Bovendien verklaren de verkopers dat de voornoemde installatie volledig afbetaald is of naar aanleiding van onderhavige akte volledig terugbetaald zal worden met de opbrengst van de verkoop.

Een kopij van het keuringsattest zal ter beschikking van de koper gesteld worden via het biedplatform www.biddit.be en www.notarishaeck.be en het origineel zal aan de koper overhandigd worden ter gelegenheid van het ondertekenen van de akte toewijs.

14. Rookmelders

Vanaf 1 januari 2020 moet elke woning in Vlaanderen uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Dit houdt in dat er op elke verdieping minstens één rookmelder moet hangen.

Indien men wenst te verhuren is het niet mogelijk een conformiteitsattest te bekomen indien geen rookmelders zijn geplaatst.

De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed rookmelders aanwezig zijn. De koper zal er zijn eigen zaak van dienen te maken.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de

voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

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

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

euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma 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);

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

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 en een half percent (12,50 %).

Het bedraagt:

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend

- euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Veertien komma vijftientwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijftientachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijftientachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
 Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de 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 voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk

Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

tenuitvoerlegging aanwenden;

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

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/dat, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op

- één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
 - De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
 - De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
 - De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

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

[...]

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 rechtsoverdracht 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 verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs 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).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op heden en wensen niettemin heden reeds de akte te laten verlijden..

WAARVAN PROCES-VERBAAL

opgesteld op mijn kantoor te 9120 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht (Melsele), Kalishoekstraat 29, 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 heeft de verkoper samen met de

tussenkomen de partij en mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND, afgeleverd vóór registratie met het oog op e-registratie.

Notaris Bert HAECK