

Datum	31/08/2026
R.N.	2026/

Dossiernr.	2261015
Tussenkost	/

Verkoopsvoorwaarden
Online openbare

Het jaar tweeduizend zesentwintig.
Op éénendertig augustus.

Ga ik, notaris **Lore MARIËN** met standplaats te Pelt, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online openbare verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna samen genoemd "de verkoper(s)".

TOELICHTING EN VOORLEZING VAN DE AKTE

De akte zal door de notaris(sen) worden toegelicht en voorgelezen. Deze voorlezing zal integraal zijn indien (minstens) één van de comparanten hierom verzoekt of van oordeel is dat hij of zij niet voldoende tijd heeft gehad om het bezorgde ontwerp voor het verlijden ervan door te nemen. Eventuele wijzigingen aan het meegedeelde ontwerp zullen overigens steeds integraal worden voorgelezen.

Comparanten kunnen bovendien aan de notaris(sen) bijkomende uitleg vragen, alvorens te tekenen.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte en eventueel aangehechte stukken tijdig hebben ontvangen. Zij verklaren op de hoogte te zijn van de inhoud ervan en menen bijgevolg dat een volledige voorlezing niet nodig is.

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

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen, ook samen "comparanten" genoemd, verklaren ieder bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen. Zij verklaren allen handelingsbekwaam te zijn en niet te zijn getroffen door enige maatregel die een onbekwaamheid in het leven zou kunnen roepen zoals de aanstelling van een bewindvoerder, de (verlengde) minderjarigheid, enzovoort. De comparanten verklaren beschikkingsbevoegd te zijn en niet te zijn getroffen door beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling, of eender welke andere vorm van collectief beslag. De comparanten verklaren vervolgens geen verbintenis tegenover eender welke derde te zijn aangegaan waarin zij zich hebben verbonden om de hierna gestelde rechtshandeling niet uit te voeren, in het bijzonder door het afsluiten van een hypothecaire volmacht, of het toestaan van enige hypotheekbelofte. In die laatste gevallen hebben zij van deze derde toestemming tot overdracht verkregen.

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

Seresia, Mariën & Conjaerts, geassocieerde notarissen BV
J. De Vriendtstraat 23

3900 Pelt

Tel: 011 51 02 70

E-mail: info@smcnotarissen.be

Wijze van verkopen – afzonderlijke toewijzing en toewijzing in massa

Als voorwaarde van de verkoop wordt uitdrukkelijk bepaald dat de te koop gestelde goederen als volgt worden aangeboden:

a) **kavel 1**, bestaande uit de **hierna vermelde onroerende goederen sub 1) en 2)**;
b) **kavel 2**, bestaande uit de **hierna vermelde onroerende goederen sub 3) en 4)**;
en

c) **kavel 3**, bestaande uit **de totaliteit van de goederen opgenomen in de kavels 1) en 2)**, aangeboden in massa.

De biedingen voor de kavels 1 en 2 worden eerst afzonderlijk uitgebracht en geregistreerd. Vervolgens wordt kavel 3, omvattende de totaliteit van de goederen van de kavels 1 en 2, afzonderlijk als massa aangeboden.

De notaris zal, in functie van de biedingen en met het oog op het bekomen van het beste resultaat, overgaan tot de toewijzing hetzij van de kavels 1 en 2 afzonderlijk, hetzij van kavel 3 in massa.

Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen, zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke kavels 1 en 2.

Een gedeeltelijke samenvoeging van de goederen opgenomen in kavels 1 en 2 is niet mogelijk. Kavel 3 vormt de enige toegelaten massa en omvat de totaliteit van alle goederen van de kavels 1 en 2.

Bij afzonderlijke toewijzing van de kavels 1 en 2 wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel. Bij toewijzing van kavel 3 in massa wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van kavel 3.

Met betrekking tot de aanwijzing van een lastgever (artikel 21 van de algemene voorwaarden): indien de koper de gehele kavel 3 zou aankopen, is het hem niet toegestaan om voor de afzonderlijke goederen/kavels die zich bevinden in kavel 3 een andere koper in de plaats te stellen.

Beschrijving van de goederen

HETZIJ:

KAVEL 1:

1) GEMEENTE BOCHOLT- derde afdeling - Kaulille:

Een perceel grond kadastraal gekend als hooiland, met alle aanhorigheden, ter plaatse gekend "In de Balken", kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummers 112, 113A en 113B en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie C, nummer 112A P0000**, groot volgens kadaster twee hectare vijfendertig are tweeëntachtig centiare (2ha 35a 82ca).

2) GEMEENTE BOCHOLT- derde afdeling - Kaulille:

Een perceel grond kadastraal gekend als bouwland, met alle aanhorigheden, ter plaatse gekend "In de Balken", kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummer 125A en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie C, nummer 125A P0000**, groot volgens kadaster één hectare drieënzeventig are dertig centiare (1ha 73a 30ca).

KAVEL 2:

3) GEMEENTE BOCHOLT- derde afdeling - Kaulille:

Een perceel grond kadastraal gekend als bouwland, met alle aanhorigheden, ter plaatse gekend "In de Balken", kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummer

127C en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie C, nummer 127C P0000**, groot volgens kadaster twee hectare vierentwintig are zevenenveertig centiare (2ha 24a 47ca).

4) GEMEENTE BOCHOLT- derde afdeling - Kaulille:

Een perceel grond kadastraal gekend als bouwland, met alle aanhorigheden, ter plaatse gekend "Aen de Riet", kadastraal gekend volgens titel sectie C, deel van nummer 130B en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie C, nummer 130C P0000**, groot volgens kadaster drie hectare vijftig are (3ha 50a).

HETZIJ:

KAVEL 3, bestaande uit het geheel van de kavels 1 en 2, te weten:

GEMEENTE BOCHOLT- derde afdeling - Kaulille:

Een perceel grond kadastraal gekend als bouwland/hooiland, met alle aanhorigheden, ter plaatse gekend "In de Balken" en "Aen de Riet", gekend volgens titel sectie C, nummers 112, 113A en 113B, 125A, 127C en 130B, thans gekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie C, nummers 112A P0000, 125A P0000, 127C P0000 en 130C P0000**, met een totale oppervlakte van negen hectare drieëntachtig are negenenvijftig centiare (9ha 83a 59ca).

PLAN -METING

De goederen onder 1), 2), 3) en 4) komen respectievelijk voor als **loten 7, 6, 5, 4A en 4B** op een plan na meting opgemaakt door de heer DEWITZ Vital, landmeter-expert alsdan te Overpelt op 30 augustus 1994.

Dit plan werd gehecht aan de hierna vermelde akte verleden voor notaris Jan Homans, destijds te Peer, houder van de minuut, met tussenkomst van notaris Willy Cuppens, destijds te Hamont op 19 maart 1998, overgeschreven op het toenmalig bevoegde hypotheekkantoor te Tongeren op 27 april 1998, boek 05802 nummer 00013.

Aan de kandidaat-kopers zal voorafgaandelijk een kopie van dit opmetingsplan ter beschikking worden gesteld.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Alle partijen bij deze akte verklaren door de instrumenterende notaris op de hoogte gebracht te zijn dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten wordt herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

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

Instelprijzen

De instelprijzen bedragen:

- | | | | |
|----|---|-------------|------|
| 1. | HONDERDZEVENENTACHTIGDUIZEND | TWEEHONDERD | EURO |
| | (€ 187.200,00) voor KAVEL 1; | | |
| 2. | TWEEHONDERDTWEEËNZESTIGDUIZEND | ACHTHONDERD | EURO |
| | (€ 262.800,00) voor KAVEL 2; | | |
| 3. | VIERHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 450.000,00) voor KAVEL 3. | | |

De hierboven vermelde bedragen vormen de uitsplitsing van de totale instelprijs over de afzonderlijke kavels en gelden uitsluitend als basis voor de biedingen per afzonderlijke kavel.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

1. Wat de kavels 1 en 2 betreft:

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen voor de kavels 1 en 2 afzonderlijk** is **maandag 28 september 2026 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen voor de kavels 1 en 2 afzonderlijk** is **dinsdag 6 oktober om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

2. Wat kavel 3 betreft:

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen voor kavel 3** (de massa van kavels 1 en 2) is **woensdag 30 september 2026 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen voor kavel 3** is **donderdag 8 oktober 2026 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

3. Algemeen

De biedingsperiode van de massa wordt aldus afzonderlijk georganiseerd van de biedingsperioden van de afzonderlijke kavels.

Na het verstrijken van alle voormelde biedingsperioden zal de notaris, in functie van de bekomen biedingen en met het oog op het bekomen van het beste resultaat, overgaan tot de toewijzing van de goederen hetzij afzonderlijk, hetzij in massa, overeenkomstig de verkoopsvoorwaarden en de daarin opgenomen regeling inzake de vorming en toewijzing van de massa.

Het goed of de goederen die niet worden toegewezen, zullen worden ingetrokken.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 12 oktober 2026 om 17.00 uur**.

Bezoeken

Het goed kan door de kandidaat-kopers vrij worden bezocht, zonder voorafgaande afspraak. De kandidaat-kopers dienen zich bij hun bezoek te gedragen als een voorzichtig en redelijk persoon en mogen de aanwezige gewassen niet betreden, beschadigen of op enige andere wijze schade toebrengen aan de teelten.

Zij dienen tevens elke ernstige hinder voor de landbouwwerkzaamheden en voor de gebruiker van het goed te vermijden.

De kandidaat-kopers zijn aansprakelijk voor de schade die zij tijdens hun bezoek aan het goed, de gewassen of de aanwezige teelten veroorzaken.

Publiciteit

Deze tekoopstelling zal gepubliceerd worden op:

- www.biddit.be;
- de website van de instrumenterende notaris: <https://www.seresia.be/>;
- www.notaris.be/immo;
- www.zimmo.be;

- printpubliciteit in de weekendbijlage de Markt van het Belang van Limburg van 4 weken (1 kolom x 60);
- facebook
- Instagram (Boost);
- www.immoweb.be (XL-advertentie).
- Landbouwleven

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen **vanaf 2 januari 2027**, nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. **Tot en met 1 januari 2027 blijft het kosteloos gebruik en genot van het verkochte goed bij de verkoper.**

De verkoper verklaart dat de voormelde verkochte onroerende goederen vrij zijn van pacht en van enig ander gebruiks- of genotsrecht ten voordele van derden. De verkoper verklaart dat hij de verkochte gronden heeft opgenomen in zijn verzamelaanvraag voor het teeltjaar 2026 en dat hij de gronden tot en met 1 januari 2027 verder zal gebruiken en beheren overeenkomstig deze aangifte en de op hem rustende wettelijke en administratieve verplichtingen.

De verkoper zal tevens instaan voor de voorziene nateelt en voor de verplichtingen die daarmee verband houden tot en met 1 januari 2027.

Vanaf 2 januari 2027 komt het genot van de verkochte gronden toe aan de koper, die vanaf die datum instaat voor het gebruik en de exploitatie ervan en, in voorkomend geval, de gronden kan opnemen in zijn verzamelaanvraag voor het teeltjaar 2027, overeenkomstig de op dat ogenblik toepasselijke regelgeving. Vooraleer alle verschuldigde betalingen volledig zijn voldaan, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk wijzigen, bewerken of van bestemming veranderen. Hij mag evenwel op zijn kosten de nodige bewarende maatregelen nemen.

De koper mag vóór de volledige betaling en, behoudens schriftelijke toestemming van de verkoper, vóór zijn ingenottreding evenmin de aanwezige gewassen, teelten, bomen of beplantingen verwijderen, beschadigen of wijzigen, noch grondwerken of andere werkzaamheden uitvoeren.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 27 juli 2026 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

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.

Staat van het goed – Gebreken

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van navermelde wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut:

- M.b.t. voorschreven goed sub 1): **Erfdienstbare strook langs waterloop (2de en 3de categorie) voor ruimingswerken, “Balkenloop”;**

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 voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in

het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Oud Burgerlijk Wetboek). De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

Administratieve bepalingen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Algemeen

Indien het voorschreven goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In geval van bouwen, of voor alle wijzigingen aan de gebouwen en/of aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan -en zich moeten gedragen naar de voorschriften van- de bevoegde diensten van stedenbouw en de rooilijn gedogen die hen zal aangeduid worden. Verder zal de koper in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten naleven.

Bovendien heeft ondergetekende minuuthoudende notaris partijen gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin een opsomming is opgenomen van de vergunningsplichtige handelingen.

Verklaringen van de verkoper

- 1) De verkoper verklaart:
 - dat het hierboven beschreven goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen;
 - dat het goed bij hun weten op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening;
 - dat het verkochte goed niet opgenomen is in de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch in de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen;
 - tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.
- 2) De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan:
 - de stedenbouwkundige voorschriften;
 - en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als **landbouwgrond**, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

INFORMATIEVERPLICHTING VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Aangezien de gemeente waar het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen-en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing.

Uit (1) een stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Bocholt de dato 30 juli 2026 (dat tevens zal gepubliceerd worden op www.biddit.be ter informatie aan de kandidaat-kopers), (2) verklaringen van de verkoper, (3) het hypothecair getuigschrift en en (4) het maatregelenregister (geconsulteerd door de notaris op 27 juli 2026), blijkt dat:

1° dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister de volgende is:

- “**landschappelijk waardevol agrarisch gebied**” wat betreft de voormelde onroerende goederen sub 1) en 2);
- deels “**landschappelijk waardevol agrarisch gebied**” en deels “**agrarisch gebied**” wat betreft het voormelde onroerend goed sub 3);
- “**agrarisch gebied**” wat betreft het voormelde onroerende goed sub 4).

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, en de verklaring van de verkoper, het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, **noch** een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het goed **geen** voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **geen** niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden/verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO;

GRONDWATERWINNING – MELDINGSAKTE

De koper wordt uitdrukkelijk geïnformeerd dat op het voormelde onroerend goed sub 3) een grondwaterwinning aanwezig is waarvan de overname werd gemeld en waarvan akte werd genomen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt de dato 13 augustus 2024 blijkens het besluit letterlijk luidend als volgt:

*“**Artikel 1.** Er wordt akte genomen van de melding ingediend door ***, wonende te ***, voor de overname van de grondwaterwinning op naam ***, gelegen te Goolderheideweg zn. met als kadastrale ligging 3de afdeling, sectie C, perceelnummer 127C voor de volgende rubriek:*

Rubrieknummer: 53.8.2°

Omschrijving: [53. - Winning van grondwater (De hierna vermelde debieten betreffen de totale capaciteit van alle grondwaterwinningen die samen met andere inrichtingen als een geheel moet worden beschouwd overeenkomstig de definitie van milieutechnische eenheid, vermeld in artikel 1.1.2 van dit besluit.))] > [53.8. – andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan:] > [53.8.2° - het totaal opgepompte debiet groter is dan 5000 m³ per jaar en kleiner is dan of gelijk is aan 30.000 m³ per jaar]

Een grondwaterwinning van 35 meter diep voor max. 640 m³/dag en max. 7.500 m³/jaar.

Klasse: 2

Artikel 2. *De voormalige milieuvergunning op naam van *** van 16 februari 2016, waarop deze akte gebaseerd is, en bijkomend de goedgekeurde aktenaam gedateerd van 12 mei 2022 op naam van ***, maken integraal deel uit van deze meldingsakte.*

Artikel 3.

*De vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM zoals reeds meegedeeld in de verleende omgevingsvergunning op 16 februari 2016 aan ***.*

De geldigheidstermijn van de aktenaam is identiek aan de vergunningstermijn van de verleende milieuvergunning van 16 februari 2016. De aktenaam eindigt op 16 februari 2037.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>."

De kandidaat-kopers hebben vóór de aanvang van de biedingen derhalve kennis genomen van voormeld besluit, alsook van de daaraan verbonden vergunningen, voorwaarden, beperkingen en rechtsgevolgen.

De kandidaat-kopers zullen dienaangaande vermoed worden zich voldoende te hebben geïnformeerd en de toestand van het goed met inbegrip van de grondwaterwinning, alsmede alle rechten en verplichtingen die daaraan verbonden zijn en die overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op hen als nieuwe exploitant kunnen overgaan, te aanvaarden.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

Het stedenbouwkundig uittreksel en de stedenbouwkunde informatie met betrekking tot het goed wordt voorafgaandelijk ter beschikking gesteld van alle belangstellenden, zodat de uiteindelijke koper wordt verondersteld de stedenbouwkundige situatie van het goed te kennen.

De belangstellenden worden geïnformeerd dat zij zich verder kunnen informeren bij de gemeente waar het goed gelegen is.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

SPLITSING

De kandidaat-kopers worden uitdrukkelijk gewezen op het feit dat de goederen het voorwerp uitmaken van een kennisgeving aan het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, blijkens schrijven de dato 31 augustus 2016 gelet op de mogelijkheid van een afzonderlijke toewijzing van de hierboven omschreven kavels.

De instrumenterende notaris zal in het proces-verbaal van toewijzing in voorkomend geval de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen overnemen.

De kandidaat-kopers worden tevens uitdrukkelijk gewezen op het feit dat het voormelde advies ingevolge de kennisgeving overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO geen uitspraak inhoudt over de stedenbouwkundige of vergunningsrechtelijke mogelijkheden van de afzonderlijk aangeboden kavels.

INFORMATIE AAN DE KOPER

De koper wordt geïnformeerd omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop, en omtrent het milieu.

Bovendien vestigen de verkopers en de notaris specifiek de aandacht van de koper op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

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

De partijen verklaren goed op de hoogte te zijn dat de functie van notaris als openbaar ambtenaar op geen enkele manier de technische verificatie van de conformiteit (in het bijzonder de stedenbouwkundige) van het hier voormelde goed inhoudt, welk technisch onderzoek zowel aan zijn competentie, als aan zijn professionele en deontologische plichten ontsnapt.

Bodemtoestand

1) De verkoper verklaart dat op het overgedragen goed, bij zijn weten, geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken overeenkomstig het Decreet betreffende de Bodemsanering en Bodembescherming.

De gemeente Bocholt heeft in voormeld stedenbouwkundig uittreksel wat betreft het voormelde onroerend goed sub 3) letterlijk melding gemaakt van het volgende:

"Milieuvergunning 'een grondwaterwinning'

Geldig van 16/02/2017 tot 16/02/2037

Dossiernummer: VL/2/2016/8

Vergunningsprocedure:

College van Burgemeester en Schepenen: Vergund op 16/02/2017

Toegepaste wetgeving: VLAREM

Klasse 2

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

53.8.2° Een grondwaterwinning van 35m diep voor max. 640 m³/dag en max. 7500m/jaar

Omgevingsvergunning 'Overname vergunning grondwaterwinning' - OMV_2024031686 (2024/00101M)

Projecttype: Gehele overdracht van een vergunning voor een iioa

Voorwaarden:

De vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zoals reeds meegedeeld in de verleende omgevingsvergunning op 16 februari 2016 aan ***

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Beslissing in eerste administratieve aanleg - Aktename op 08/08/2024

Aangevraagde projectelementen

Exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten '72016C0127/00C000'

Geldig tot 16/02/2037

Inrichtingsnummer: 20220328-0041

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

53.8.2° Een grondwaterwinning van 35 meter diep voor max. 640 m³/dag en max. 7.500 m³/jaar.

Omgevingsvergunning 'Overname GWW' - OMV_2022045652 (2022/00086)

Projecttype: Gehele overdracht van een vergunning voor een iioa

Voorwaarden:

De vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II

van het VLAREM

Bijzondere milieuvoorwaarden:

De vergunning voor de grondwaterwinning wordt verleend voor zolang de vergunning destijds verleend aan *** loopt, namelijk tot 16 februari 2037

De exploitant neemt alle mogelijke voorzorgen, teneinde schade aan onroerende goederen en effecten op de

omgeving (watersysteem en biodiversiteit) binnen de invloedstraal van de grondwaterwinning te vermijden

De exploitant neemt alle mogelijke voorzorgen, teneinde effecten op de omgeving (watersysteem, biodiversiteit,

bodem, natuur, etc.) binnen de invloedstraal van de te exploiteren activiteiten te vermijden

De grondwaterwinning mag maximaal in de periode van mei tot en met oktober geëxploiteerd worden;

Er dient gebruik gemaakt te worden van een geïsoleerde of geluidsarme pomp

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Beslissing in eerste administratieve aanleg - Aktename op 12/05/2022

Aangevraagde projectelementen

Exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten '72016C0127/00C000'

Geldig tot 16/02/2037

Inrichtingsnummer: 20220328-0041

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

53.8.2° *Een grondwaterwinning van 35 meter diep voor max. 640 m/dag en max. 7.500 m/jaar."*

2) De verkoper verklaart dat de kandidaat-kopers op de hoogte worden gebracht van de inhoud van de door de OVAM op 27 juli 2026 onder de kenmerken 20260501871, 20260501869, 20260501872, 20260501870 afgeleverde bodemattesten met allen als inhoud:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen 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) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek noch van een bodemsaneringsproject.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. De verkoper zal hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4) De ondergetekende notaris wijst de koper er op dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, en dat dit niet verhindert dat de bepalingen met betrekking tot het grondverzet ("Hoofdstuk XIII. - Het gebruik van uitgegraven bodems" van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

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

Asbestinventarisatetest

De verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet

betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

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

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in of op het goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Risicozones overstromingsgebied - waterparagraaf

1) Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 27 juli 2026, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het verkochte 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 notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het Waterwetboek, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- als Perceelscore (**P-score**) heeft:

- **A** = geen overstroming gemodelleerd (wat betreft de voormelde onroerende goederen sub 3) en 4))
- **B** = kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (wat betreft het voormelde onroerend goed sub 2));
- **D** = middelgrote kans op overstromingen (wat betreft het voormelde onroerend goed sub 1));

- als Gebouwscore (**G-score**) heeft: ONBEKEND

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied, behoudens wat betreft het voormelde onroerend goed sub 1) hetwelk gedeeltelijk gelegen is in overstromingsgevoelig gebied (door hevige neerslag);**
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied;**
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone;**
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied.**

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen geldig overstromingsattest van toepassing is.

3) De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten **niet** is aangeduid als **watergevoelig openruimtegebied**.

Onroerend erfgoed

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

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

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

Klim – klip (federaal kabels en leidingen informatie meldpunt en Vlaams kabel- en leidinginformatieportaal)

Ingevolge een opzoeking op de **KLIM-website**, uitgevoerd door ondergetekende notaris op 27 juli 2026, is het voorschreven eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Ingevolge een opzoeking op de **KLIP-website**, uitgevoerd door ondergetekende notaris op 27 juli 2026, werden volgende betrokken kabel- en leidingbeheerders opgegeven:

- De Watergroep;
- Fluvius (ex-Infrax regio);
- Agentschap Wegen en Verkeer – Vlaanderen;
- Proximus;
- Wyre.

De kandidaat-kopers worden hiervan op de hoogte gebracht door ondergetekende notaris.

Bosdecreet

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

Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreserveaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Stikstofdecreet

De verkoper verklaart dat het goed geen veehouderij of mestverwerkingsinstallatie in de zin van het Decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26 januari 2024 is, of hiervan deel uitmaakt.

Vlaamse codex wonen - woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

1) De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht, zoals voorzien door voormelde Vlaamse Codex Wonen, daar het voorschreven goed geen perceel betreft, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

2) 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.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op voormeld goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in voormeld onroerend goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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.

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.

Kosten

Ter aanvulling op artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden, wijst ondergetekende notaris de kandidaat-kopers erop dat zij om toepassing van het verlaagde tarief van **10%** van artikel 2.9.4.2.15 VCF kunnen verzoeken, vermits de voorwaarden vervuld zijn (aankoop onbebouwd landgoed zoals gedefinieerd in artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 5° VCF).

In dit geval zullen de percentages zoals vermeld in artikel 25, verminderd worden met twee procentpunten (2%) (vermits deze percentages uitgaan van het toepasselijke tarief van 12%).

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 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat

het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa. Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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. Commandeverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma 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 vijftientig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (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 commandoverklaring, 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 aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e 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 verkoop verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

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

D. Volmacht

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

- Mevrouw HAEX Sabrina, medewerker van de instrumenterende notaris, op wiens kantoor zij woonstkeuze doet;
- de medewerkers van notarissen Seresia, Mariën en Conjaerts (of hun opvolger), allen met woonstkeuze op voormeld kantoor van notarissen Seresia, Mariën en Conjaerts te Pelt,

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt mevrouw HAEX Sabrina, voornoemd, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere 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 (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Vrijwaring van aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikel 6.3, § 2, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, ontslaat de lastgever de lasthebber van de aansprakelijkheid die hem/haar ten laste zou kunnen worden gelegd in het kader van de uitvoering van deze volmacht, in

zijn/haar hoedanigheid van hulppersoon van de notaris die is aangewezen om de hierboven vermelde akte te verlijden.

Bevestiging identiteit.

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectieve woonplaatsen of zetel.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De notaris is verplicht de partijen onpartijdig te informeren over hun rechten en plichten. De partijen verklaren, na door de notaris hierover geïnformeerd te zijn, dat de verbintenissen die elk van hen heeft aangegaan evenwichtig en evenredig zijn.

De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven. Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

Draagwijde van authentieke akte

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

Eenheid van akten

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

Volmacht tot verbeterende akte

De comparanten geven hierbij volmacht aan de instrumenterende notaris en/of zijn medewerkers, elk alleen handelend, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële mislag of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notarissen Seresia, Mariën en Conjaerts met standplaats te Pelt.

Slotverklaringen.

- De personen van wie het rijksregisternummer of persoonsnummer in onderhavige akte vermeld is, verklaren uitdrukkelijk toe te stemmen in de vermelding hiervan in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.
- Tot uitvoering dezer doen partijen woonstkeuze op hun voormelde woonplaats.
- Comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben ingevolge verzending door ondertekenende notaris op 27 augustus 2026.
- Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.
- De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Pelt, 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 tussenkommende partij en mij, notaris, getekend.