

Op dertig april TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG ga ik, Philippe VERLINDEN, notaris met standplaats te Rijkevorsel, 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 genoemd "**verkopers**", zelfs indien er maar één is. 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**

Philippe Verlinden, Notaris  
Sint-Lenaartsesteenweg 53  
2310 Rijkevorsel  
Telefoon: +32(0)3.314.56.46  
E-mail: info@notariaatrikevorsel.be

**Informatievergadering voor kandidaat-kopers**

Er wordt een vrijblijvende informatievergadering georganiseerd voor alle kandidaat-kopers op maandag 03 juni 2024 om 20.00 uur, waar uitleg wordt gegeven over de verkoopsvoorwaarden en de online biedingen. Om hieraan deel te nemen moet u zich wel, om organisatorische redenen, vooraf inschrijven via [kj@notariaatrikevorsel.be](mailto:kj@notariaatrikevorsel.be) met vermelding van uw contactgegevens en het aantal aanwezige personen. Deze informatievergadering zal in het notariskantoor plaatsvinden.

**Beschrijving van het goed**

**1. STAD HOOGSTRATEN, vijfde afdeling, deelgemeente WORTEL**

Een perceel bouwgrond, gelegen Worteldorp, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel en laatst overgeschreven titel sectie D, deel van nummer 332/G/6/P0000, met een oppervlakte volgens de hierna vermelde meting van vijf are negenendertig centiare (5a39ca).

Plan: zoals voorschreven eigendom afgebeeld staat, onder lot 1, op een metingsplan opgesteld door Jan Koyen, landmeter te Hoogstraten op 02 april 2024. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de

Patrimoniumdocumentatie onder referte 13051/10167 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voorschreven eigendom is gekend onder gereserveerd perceelsidentificatienummer: D332K7P0000.

**2. STAD HOOGSTRATEN, vijfde afdeling, deelgemeente WORTEL**

Een perceel bouwgrond, gelegen Worteldorp, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel en laatst overgeschreven titel sectie D, deel van nummer 332/G/6/P0000, met een oppervlakte volgens de hierna vermelde meting van vier are negentig centiare (4a90ca).

Plan: zoals voorschreven plan afgebeeld staat, onder lot 2, op een metingsplan opgesteld door Jan Koyen, landmeter te Hoogstraten op 02 april 2024. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 13051/10167 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voorschreven eigendom is gekend onder gereserveerd perceelsidentificatienummer: D332L7P0000.

**3. STAD HOOGSTRATEN, vijfde afdeling, deelgemeente WORTEL**

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden en aanpalend perceel grond gelegen Worteldorp nummer 55, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel en laatst overgeschreven titel sectie D, nummers 0332/H/6/P0000 en 0332/G/3/P0000, met een gezamenlijke oppervlakte volgens meting van tien are (10a), te weten vier are zesenvertig centiare (4a 46ca) voor het perceel van de woning en vijf are vierenvijftig are (5a54ca) voor het achterliggend perceel grond.

Zoals voormelde goederen afgebeeld staan onder loten 3 en 4 op een plan opgemaakt door Jan Koyen, landmeter te Hoogstraten op 02 april 2024. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 13051/10167 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

**Oorsprong van eigendom**

\*

**Instelprijs**

- De instelprijs van voormeld goed sub 1 bedraagt **honderdnegenendertigduizend euro (€ 139.000,00).**
- De instelprijs van voormeld goed sub 2 bedraagt **honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00).**

Derde dubbel blad

- De instelprijs van voormeld goed sub 3 bedraagt **driehonderdzevenendertigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 337.750,00).**

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eersteieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

#### **Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 12 juni 2024 om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 20 juni 2024 om 14.00 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.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 2 juli 2024 vanaf 19.00 uur. Het exacte uur wordt nog meegedeeld aan de uiteindelijke kopers.

#### **Bezoeken**

De woning zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende momenten:

- Dinsdag 14 mei 2024 van 14u00 tot 16u00;
- Zaterdag 18 mei 2024 van 10u00 tot 12u00;
- Vrijdag 24 mei 2024 van 15u00 tot 17u00;
- Dinsdag 28 mei 2024 van 14u00 tot 16u00;
- Zaterdag 08 juni 2024 van 10u00 tot 12u00;
- Vrijdag 14 juni 2024 van 15u00 tot 17u00.

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

#### **Eigendom en risico**

De eigendom en het risico gaan over op de kopers op het **ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

#### **Vrij en onbelast**

Het goed wordt verkocht voor **vrij, zuiver en onbezwaard** van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd.

### **Staat van het goed - Gebreken**

- Het goed wordt verkocht in de staat waarop het zich bevindt, zonder dat de kopers aanspraak kunnen maken tegen de verkopers op enige vergoeding, of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs **noch wegens gebreken** in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk **verschil** tussen deze **oppervlakte** en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, in min of in meer, zal in het voordeel of nadeel van de kopers blijven, zonder verhaal tegen de verkopers.
- De verkopers zijn met betrekking tot het verkochte goed niet tot vrijwaring gehouden noch wegens zichtbare gebreken, noch wegens verborgen gebreken die zij niet kenden, de verkopers verklaren dat er bij hun weten **geen verborgen gebreken** bestaan.

### **Ontruimd en borstelschoon**

De verkopers verklaren dat zij het verkochte goed en de tuin volledig hebben **ontruimd en borstelschoon** gemaakt. Indien zou blijken dat de verkopers hun verplichting niet hebben nagekomen dan hebben de kopers het recht om ofwel de goederen te behouden ofwel deze op kosten en voor rekening van de verkopers te laten verwijderen.

### **Nutsvoorzieningen**

De kopers treden vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief is geworden in alle **rechten en verplichtingen** van de verkopers inzake de **abonnementen** van water, gas en elektriciteit, onverminderd hun recht om deze overeenkomsten op hun kosten te wijzigen.

Partijen dragen er samen zorg voor dat de meterstand van het verbruik wordt opgenomen en dat deze opname samen met de overdracht wordt gemeld aan de nutsmaatschappijen.

De tellers, meters, leidingen en om het even welke toestellen die slechts ten titel van verhuring in het verkochte goed werden geplaatst door een openbare of private administratie maken van de verkoop geen deel uit.

### **Verzekering tegen brand**

Vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief is geworden moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### **Verzekeringswaarborg tienjarige aansprakelijkheid**

Ingevolge de wet van 9 juni 2017 is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan **de definitieve stedenbouwkundige vergunning** werd afgeleverd **na** de inwerkingtreding van voormelde wet, te weten per **1 juli 2018**. Ingeval van overdracht van een goed voor het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de dienstverlener een verzekeringsattest te overhandigen aan de verkrijger.

De verkopers verklaren vervolgens dat er **geen werken in onroerende staat** werden uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt sinds 1 juli 2018 en waaromtrent een verzekeringsattest dient te worden afgeleverd.

#### **Onroerende voorheffing**

De onroerende voorheffing die met betrekking tot het verkochte goed voor het lopende jaar geheven worden, betalen de kopers in verhouding tot de nog te lopen tijd **vanaf het ogenblik dat de prijs opeisbaar is**. Dit geldt eveneens voor alle andere belastingen of vergoedingen die jaarlijks door de overheid worden gevorderd, behoudens de eventuele belasting op tweede verblijven, indien het gemeentelijk belastingreglement niet zou gelden voor de kopers.

De verkopers verklaren dat aangaande het bij deze verkochte goed, **geen verhaalbelastingen** meer verschuldigd zijn voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze belastingen ten laste van de verkopers.

#### **Ingenottreding-gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)**

1. Voor wat de heden bestaande of hangende maatregelen betreft, verklaren de verkopers dat er hen tot op heden met betrekking tot het hierboven beschreven goed **geen** enkel **onteigeningsbesluit** werd betekend en dat zij geen kennis hebben van het feit dat het goed in de nabije toekomst aan zulke maatregelen onderworpen zal worden.

Voorschreven goederen zijn gelegen langs gewestweg nummer N124.

Uit het schrijven van het agentschap "Wegen en Verkeer" district Vosselaar de dato 1 februari 2024 blijkt letterlijk hetgeen volgt:

"Geachte,

*Ik heb de eer u mede te delen, wat betreft mijn dienst, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:*

*Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.*

*1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N1240001 van 12.2 +0 tot 12.2 -30):*

- de rooilijn ligt op 9 meter.*
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 17 meter.*
- het perceel is niet gelegen op een onteigeningsplan.*
- eventuele toekomstige ontsluiting van deze gronden dient te gebeuren via de gemeenteweg. "*

2. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de comparanten op **artikel 4.2.1. VCRO**.

3. De kopers verklaren dat zij een **stedenbouwkundig uittreksel** hebben ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van deze akte werd verleend.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het hiervoor vermeld afgeleverd stedenbouwkundig document dat:

- a) er met betrekking tot voorschreven onroerend goed **geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt; De woning werd evenwel opgenomen in het register van vergund geachte gebouwen onder dossiernummer 193353.
- c) voorschreven goederen volgens gewestplan als meest recente stedenbouwkundige bestemming **woongebieden** heeft;
- d) zoals ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de verkopers, het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een **handhavingsmaatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- e) er op voorschreven onroerend goed **geen voorkooprecht** rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- f) er voor het onroerend goed sub 1 en 2 **een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is, met name deze afgeleverd op 27 januari 1964;
- g) het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een **voorkeurs- of projectbesluit**;
- h) het onroerend goed **niet het voorwerp** uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8., §1 VCRO.

4. De verkopers verklaren dat zij voor alle vergunningsplichtige werken die zij gebeurlijk hebben laten uitvoeren aan voorschreven onroerend goed **de vereiste vergunningen** hebben verkregen. Zij verklaren bovendien te goeder trouw dat zij geen kennis hebben van vroegere stedenbouwkundige overtredingen.

5. De instrumenterende notaris wijst partijen op artikel 5.2.5. VCRO (de **verplichte vermeldingen** in de onderhandse akte), artikel 6.2.2., 4° VCRO (de sancties in geval van inbreuk op de **informatieplicht** vermeld in de artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6. VCRO) en artikel 6.6.2. tweede lid VCRO (de gevallen waarin de kopers /huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel

en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

De instrumenterende notaris vermeldt, voor zover als nodig, dat de eventuele inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij onderhavige akte. De kopers bevestigen dit en verklaren bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting

6. Overeenkomstig artikel 5.2.2. VCRO heeft ondergetekende instrumenterende notaris bij **aangetekende brief** van 09 april 2024 aan het College van Burgemeester en Schepenen van de betrokken gemeente het **plan van de verdeling** evenals een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, toegestuurd.

Hierop werd door het College van Burgemeester en Schepenen binnen de wettelijk voorziene termijn niet geantwoord.

#### Eénlotsverkaveling

Voor wat betreft lot 3 hebben de uiteindelijke kopers, mits aanvraag van een omgevingsvergunning voor een éénlotsverkaveling, de mogelijkheid om het achterliggend perceel grond gelegen in woongebied af te splitsen.

Verder verwijzen de verkopers naar de mail van de Stad Hoogstraten waarin staat dat:

*Het perceel 332G3 komt alleen in aanmerking voor de afwerking van de wachtgevel links met een halfopen ééngezinswoning naar de Grote Plaats.*

- *Een ééngezinswoning kan opgericht worden met als maximaal profiel het standaard Kempens Gabarit (17-13-9).*
- *De kroonlijsthoogte en nokhoogte moet gelijk zijn aan de aansluitende buur links.  
Dit betekent een kroonlijst van 6,00 meter en een nokhoogte van 10,50 meter.*

7. De **kopers** erkennen ervan op de hoogte te zijn dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook **zelf na te gaan** of voorschreven eigendom wel volledig in **overeenstemming** is met de **bestaande vergunningen en wetgeving**. Zij kunnen zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de **dienst stedenbouw** van de gemeente of de stad waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkopers zijn immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan



vóór zij zelf eigenaar werden van het goed, en de optredende notarissen gaan enkel voort op de informatie die hen door de stedenbouwkundige dienst van de gemeente of de stad wordt bezorgd, die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

#### **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.

#### **Onroerderfgoeddecreet**

De verkopers verklaren dat het hierboven beschreven goed naar hun weten:

- **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed;

- **noch** voorlopig **noch** definitief is beschermd. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

#### **Leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid**

##### **GEBOUWEN EN WONINGEN**

De verkopers verklaren dat voorschreven eigendom **niet** werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkopers verklaren tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om voorschreven eigendom op te nemen in een inventaris en/of register.

#### **Bosdecreet**

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

De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte eigendom **niet** valt onder de toepassing van het Bosdecreet.

### **Subsidie bebossing**

De verkopers verklaren dat zij **geen subsidie** hebben ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

### **Waterparagraaf – Integraal waterbeleid**

1. Ingevolge opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de ondergetekende instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014, 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. Ingevolge diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. Codex Integraal Waterbeleid de dato 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

3. Voor het onroerend goed geeft het **overstromingsrapport** volgende scores:

Voor wat betreft kadastraal nummer 0332/H/6/P0000:

- P score (overstromingskans voor het perceel): Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
- G score (overstromingskans voor de aanwezige gebouwen): Klasse A: geen overstroming gemodelleerd.

Voor wat betreft kadastraal nummer 0332/G/6/P0000:

- P score (overstromingskans voor het perceel): Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
- G score (overstromingskans voor de aanwezige gebouwen): ONBEKEND

Voor wat betreft kadastraal nummer 0332/G/3/P0000:

- P score (overstromingskans voor het perceel): Klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;
- G score (overstromingskans voor de aanwezige gebouwen): ONBEKEND

### **Voorkooprechten**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van

het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

### **Bodemdecreet**

De verkopers verklaren:

1. dat bij hun weten voorschreven goederen **geen risicogronden** zijn zoals bedoeld in artikel 2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006, hetgeen tevens bevestigd wordt door de opzoeken gedaan door de instrumenterende notaris.

2. dat zij verwijzen naar de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 30 januari 2024 overeenkomstig artikel 101, §1 Bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

*" 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST.*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### 2.0 EXTRA INFORMATIE

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

#### 2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

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

#### **Grondverzet**

De verkopers zijn met betrekking tot voorschreven goed **geen enkele vrijwaring** verschuldigd aan de kopers met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering en de Bodembescherming). Er zal door de verkopers **geen technisch verslag noch een bodembeheerrapport** dienen te worden opgesteld.

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

Kopers en verkopers zullen nooit de bestemming van de huisvader als rechtsfiguur mogen inroepen om het bestaan of behoud van erfdienstbaarheden te doen gelden tussen de aanpalende eigendommen, vermits het eigendom verkocht wordt "**vrij van het recht en de last van gespleten erf**".

De verkopers verklaren dat zij **geen kennis** hebben van erfdienstbaarheden in voor- of nadeel van het verkochte goed, **maar** dat hun titel van eigendom, betreffende kadastrale percelen 332/G/3/P0000 en 332/H/6/P0000 volgende erfdienstbaarheden vermeldt:

*"De aanpalende eigendom zal het recht hebben water te trekken uit de put staande op het verkochte goed. "*

#### **Vestiging erfdienstbaarheid**

Er wordt een eeuwigdurende, kosteloze erfdienstbaarheid met een breedte van drie (3) meter gevestigd tussen loten 2 en 3. Deze erfdienstbaarheid houdt een recht van overgang in, die zal worden uitgeoefend vanaf de straatkant langs de linkerzijde van lot 3 en rechts van lot 2, zoals ze is aangeduid op het opmetingsplan opgemaakt door landmeter Jan Koyen te Hoogstraten.

Deze erfdienstbaarheid is eeuwigdurend. Zij zal tot voordeel strekken van alle toekomstige eigenaars van zowel lot 2 als 3.

De kosten van onderhoud en herstelling zijn voor rekening van de eigenaars van loten 2 en 3, ieder voor de onverdeelde helft.

#### **Fluxys**

Uit het schrijven van Fluxys de dato 25 januari 2024 gericht aan ondergetekende notaris blijkt letterlijk hetgeen volgt:

*"In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.*

*Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.*

*Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.*

*Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.*

*De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.*

***De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.***

*Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90.*

*Wij danken u voor uw medewerking.*

**Erfdienstbaarheid op te nemen in de akte**

**Artikel 1**

*Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.*

**Artikel 2**

**A. Activiteiten die niet zijn toegelaten**

*Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.*

**B. Wettelijke meldingsplicht**

*Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.*

*Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studie bureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.*

De melding gebeurt via de KLIP-website – <https://klip.vlaanderen.be>.

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

### **Artikel 3**

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

De kopers zullen in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen van de verkopers met betrekking tot deze voorwaarden voor zover deze nog van toepassing zijn.

### **Keuringen, attesten en certificaten**

#### **- Stookolietank**

De verkopers verklaren dat in het hierboven beschreven goed **noch** een **ondergrondse** **noch** een **bovengrondse stookolietank** aanwezig is.

#### **- Postinterventiedossier**

Op vraag van de instrumenterende notaris of er betreffende voorschreven goed een postinterventiedossier werd opgesteld, verklaren de verkopers dat er sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

#### **- Elektrische installatie**

De verkopers verklaren dat het goed sub 3 een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), met een elektrische installatie die vóór **1 oktober 1981 in gebruik** genomen werd. Bij proces-verbaal van 21 februari 2024 werd door Keurtech vastgesteld dat de installatie **niet voldoet aan de voorschriften** van het reglement. De kopers erkennen een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkopers ontvangen te hebben.

De kopers verklaren te weten dat zij over een termijn van **18 maanden** beschikken vanaf heden om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkopers. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de kopers.

De kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopers behouden evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kopers erkennen door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het AREI alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

- **Energieprestatiecertificaat**

Een **geldig** energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed sub 3, voorwerp van huidige eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be, door energiedeskundige de heer Gunther Vettters te Grobbendonk gedateerd van 19 februari 2024 met vermelding van unieke code 20240219-0003148711-RES-1. Het eigendom heeft een label E.

- **Asbestinventarisattest**

De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed sub 3 werd opgericht vóór 2001. Een geldig asbestinventarisattest werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, gedateerd van 23 februari 2024 met vermelding van unieke code 20240223-000344.000. De samenvattende conclusie luidt letterlijk als volgt:

*Eindconclusie volgens de wetgeving: asbestveilig.*

*Tijdens de inspectie werd volgende vastgesteld:*

- 2 asbestmaterialen
- 0 beperking(en)
- 0 uitsluiting(en)

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

- 0 asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen verwijderen
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen
- 2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De notaris wijst partijen erop dat de inhoud van het asbestinventarisatetest zich beperkt tot de op het ogenblik van het onderzoek inspecteerbare materialen en constructies. Gelet op de grote hoeveelheid gekende toepassingen met asbest, kan het attest dan ook niet als allesomvattend worden beschouwd.

De verkopers verklaren dat de toestand sinds de opmaak van het asbestinventarisatetest ongewijzigd is gebleven.

De notaris informeert de kopers over de algemene zorgplicht en de verboden inzake het beheer van asbesthoudende materialen. De kopers verklaren ervan op de hoogte te zijn dat:

- ingeval van onderhouds- of renovatiewerken op de eigenaars de verplichting rust om alle asbesthoudende materialen te verwijderen die door de werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden;
- zolang geen werken worden uitgevoerd, er tot op heden geen actieve algemene verwijderingsplicht voor asbest geldt.

- **Renovatieverplichting**

Het goed sub 3 is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De kopers worden erop gewezen dat het goed binnen de 5 jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen én een nieuw EPC residentiële gebouwen dient te zijn opgemaakt.

De kopers worden erop gewezen dat:

- zij voor het uitvoeren van de renovaties, indien het verkochte goed een appartement betreft, de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kunnen hebben;
- een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de 5 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigen;
- er mogelijk administratieve geldboetes gelden bij niet-naleving van de renovatieverplichting.
- Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar: de Vlaamse overheid op de site [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be) (vroegere [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)); een energiedeskundige, en; het dichtstbijzijnde Energiehuis: [www.mijnenergiehuis.be](http://www.mijnenergiehuis.be).

De nieuwe eigenaars zijn vrijgesteld om een minimaal energieprestatieniveau te behalen:

- indien het betrokken goed binnen de 5 jaar vanaf de authentieke akte zal worden gesloopt;



- indien het verkochte goed,
  - een beschermd monument is;
  - deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap of stads- of dorpsgezicht;
  - voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

### **Rookmelders**

De kopers erkennen door de notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

De verkopers verklaren dat **het goed werd uitgerust** met een branddetector volgens de geldende regelgeving.

### **Pandregister**

De verkopers verklaren:

- **geen pand** te hebben verleend op;
- noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben verkocht;

een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee wordt verkocht.

Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op datum van 25 januari 2024.

### **Meerwaardebelasting**

De minuuthoudende notaris heeft de verkopers toelichting en desgewenst documentatie gegeven aangaande de fiscale meerwaardeheffingsregels.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### Artikel 5.

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

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

het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### **Biedsystemen**

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder 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 bieder 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 bieder 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [bidit.be](http://bidit.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 krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle

belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### **Uitdrijving**

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

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

### **Toewijzing aan een medeveiler**

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

### **Sterkmaking**

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

### **Aanwijzing van lastgever**

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

### **Borg**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de



betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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 procent (12 %). Het bedraagt:

- eenentwintig komma tien procent (21,10 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- negentien komma veertig procent (19,40 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfentertig procent (16,35 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfentertig procent (15,35 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), 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 vijftien procent (14,15 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), 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 zestig procent (13,60 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma 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);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de aansluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen 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 – Hervering bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend

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

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

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

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

#### **Waarschuwing**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**



- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt 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**

\*

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00).

#### **BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN**

Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, enzovoort.

#### **WAARMERKING IDENTITEITSGEGEVENS**

De instrumenterende notaris waarmerkt conform de Organieke wet op het notariaat en conform de Hypotheekwet de juistheid van voormelde identiteitsgegevens van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten. De natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer of bisrijksregisternummer werd vermeld in deze akte, verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

#### **TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN**

De comparanten erkennen dat hen door de notaris conform artikel 9 Organieke wet op het notariaat 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.

**SLOTBEPALING**

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen.
3. Partijen bevestigen dat eventuele voormelde akten en onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

**NABAN-NOTARIËLE DATABANK**

Partijen worden er door instrumenterende notaris op gewezen dat de elektronische vorm van alle akten sinds 2014 waarin zij partij zijn door hen kan worden geraadpleegd in de Notariële Aktebank.

Deze aktebank is toegankelijk via [www.notaris.be/notariële-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariële-akten/mijn-akten) met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app “itsme”.

Partijen verklaren zich akkoord dat er hen geen papieren uitgifte van onderhavige akte zal worden opgestuurd.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.-**

Opgemaakt te Rijkevorsel.

En na integrale voorlezing en toelichting hebben de verzoekers getekend met mij, notaris.