

**OV - EENVORMIGE VERKOOPSVOORW. - ONLINE  
(BIDDIT.BE)****EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE  
VERKOOP OP BIDDIT.BE**

Het jaar **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**

Op **drie oktober**

Gaan wij, Meester **Bart VAN DER MEERSCH**, notaris met standplaats te **Bree**, bewaarder van de minuut, en Meester **Karen SABBE**, notaris met standplaats te **Hamont-Achel**, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

...

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;

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN****Contactgegevens van de notariskantoren**

Kantoor van notarissen Bart Van Der Meersch en Selina Haesevoets te 3960 Bree, Opitterkiezel 50.

Telefoonnummer: 089/480.780

E-mailadres: [info@notarisvandermeersch.be](mailto:info@notarisvandermeersch.be)

Website: [www.notarisvandermeersch.be](http://www.notarisvandermeersch.be)

Kantoor van notaris Karen Sabbe te 3930 Hamont-Achel, Michielsplein 16

Telefoonnummer: 011/63.63.88

E-mailadres: [info@notaris-sabbe.be](mailto:info@notaris-sabbe.be)

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

**Beschrijving van de goederen**

Deze verkoop omvat **vijf afzonderlijke verkopen (KAVEL 1 tot en met KAVEL 5)**, namelijk:

**► KAVEL 1, bestaande uit navolgende goederen:****GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

1./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0709A2P0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van zevenenvijftig aren veertig centiaren (57a 40ca).

eerste zegel

2./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0710SP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van negenendertig aren zestig centiaren (39a 60ca).

Samen groot volgens kadaster zevenennegentig aren (97a 00ca). Inclusief de bestaande opstallen die gevestigd zijn op het hoger beschreven onroerend goeder sub 2./, zijnde een verharde betonoppervlakte met twee muren, die dienst doet als opslagplaats voor allerlei landbouwproducten.

► **KAVEL 2, bestaande uit navolgend goed:**  
**GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

Een perceel landbouwgrond gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0767CP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van tweeënveertig aren vijftig centiaren (42a 50ca).

► **KAVEL 3, bestaande uit navolgende goederen:**  
**GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

1./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEERKREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0773AP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van twee aren (02a 00ca).

2./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEERKREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0773BP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van acht aren (08a 00ca).

3./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEERKREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0773CP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van twintig aren dertig centiaren (20a 30ca).

4./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0774GP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van dertien aren tien centiaren (13a 10ca).

5./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0774HP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van dertien aren zeventig centiaren (13a 70ca).

Samen groot volgens kadaster zevenenvijftig aren tien centiaren (57a 10ca).

De bestaande opstallen, inclusief afsluitingen, op voormeld goed KAVEL 3 behoren ingevolge een accessoir opstalrecht toe aan de huidige pachters, zijnde .... Indien zij hetzij één van hun beiden voormelde kavel 3 niet aankopen, verbinden zij zich ertoe voor het einde van hun pachtrechten deze bestaande opstallen op hun kosten af te breken en dit perceel te herstellen in zijn

tweede zegel

oorspronkelijke toestand en dienen zij de eventuele aangerichte schade te betalen aan de eigenaar van dit perceel.

Voorname mevrouw **GIJSEN Maria Hendrik Jacob Hubert**, geboren te Rotem op 8 januari 1956 (rijksregister nummer 56.01.08-310.51), wonende te 3950 Bocholt, Watermolenweg 4 is hier tussengekomen en verklaart zich uitdrukkelijk en onherroepelijk hiermede akkoord.

► **KAVEL 4, bestaande uit navolgend goed:**  
**GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0780ZP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van één hectare negentien aren zestig centiaren (01ha 19a 60ca).

► **KAVEL 5, bestaande uit navolgende goederen:**  
**GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

1./ Een perceel bouwland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0722BP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van éénenzestig aren zeventig centiaren (61a 70ca).

2./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0723P0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van negenentwintig aren zeventig centiaren (29a 70ca).

3./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0749AP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van negentien aren twee centiaren (19a 02ca).

4./ Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0749BP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van één hectare drieëntwintig aren achtzestig centiaren (01ha 23a 68ca).

Samen groot volgens kadaster twee hectaren vierendertig aren tien centiaren (02 ha 34 a 10 ca).

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een

gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

### **Oorsprong van eigendom**

...

#### **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.

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op de hierboven beschreven goederen 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 de hierboven beschreven goederen, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt:

► voor wat betreft **KAVEL 1: vierenveertigduizend euro (€ 44.000,00)**;

► voor wat betreft **KAVEL 2: twintigduizend euro (€ 20.000,00)**;

► voor wat betreft **KAVEL 3: zesentwintigduizend euro (€ 26.000,00)**;

► voor wat betreft **KAVEL 4: vierenvijftigduizend euro (€ 54.000,00)**;

► voor wat betreft **KAVEL 5: drieënveertigduizend euro (€ 43.000,00)**;

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder 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**

Voor deze online verkoop op biddit.be zullen er volgende biedingsperiodes gehouden worden:

##### **1. Voor KAVEL 1**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor **KAVEL 1** is **dinsdag 5 november 2024 om elf uur (11:00 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor **KAVEL 1** is **woensdag 13 november 2024 om elf uur (11:00 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. Voor KAVEL 2**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor **KAVEL 2** is **dinsdag 5 november 2024 om twaalf uur (12:00 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor **KAVEL 2** is **woensdag 13 november 2024 om twaalf uur (12:00 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. Voor KAVEL 3**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor **KAVEL 3** is **dinsdag 5 november 2024 om dertien uur (13:00 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor **KAVEL 3** is **woensdag 13 november 2024 om dertien uur (13:00 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.

## **4. Voor KAVEL 4**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor **KAVEL 4** is **dinsdag 5 november 2024 om veertien uur (14:00 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor **KAVEL 4** is **woensdag 13 november 2024 om veertien uur (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.

## **5. Voor KAVEL 5**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor **KAVEL 5** is **dinsdag 5 november 2024 om vijftien uur (15:00 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor **KAVEL 5** is **woensdag 13 november 2024 om vijftien uur (15:00 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 Bart Van Der Meersch, en behoudens inhouding van de respectievelijke goederen, ondertekend worden op het kantoor van

vijfde zegel

ondergetekende notaris Bart Van Der Meersch op **donderdag 21 november 2024 om tien uur dertig minuten (10:30 u)**.

### **Bezoeken**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers vrij bezocht kunnen worden.

### **Publiciteit**

De publiciteit zal gebeuren op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) alsook op [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be) en [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) en [www.notarisvandermeersch.be](http://www.notarisvandermeersch.be). Tevens zal er publiciteit gebeuren door een aankondiging ervan die viermaal in het Belang van Limburg zal bekend gemaakt worden.

### **Eigendomsoverdracht**

De respectieve koper wordt eigenaar van de hierboven beschreven KAVEL op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

### **Genot – Gebruik**

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat de volgende bij deze te verkopen goederen verpacht zijn tot en met 4 maart 2026, overeenkomstig de akte pachtbeëindiging verleden voor ondergetekende notaris Bart Van Der Meersch op 20 april 2009:

#### **► KAVEL 1 volledig, namelijk de navolgende goederen:**

##### **GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

1. Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0709A2P0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van zevenenvijftig aren veertig centiaren (57a 40ca).

2. Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0710SP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van negenendertig aren zestig centiaren (39a 60ca),

aan ...

#### **► KAVEL 2 volledig, namelijk het navolgend goed:**

##### **GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

Een perceel bouwland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0767CP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van tweeënveertig aren vijftig centiaren (42a 50ca),

aan ...

#### **► KAVEL 3 volledig, namelijk de navolgende goederen:**

##### **GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

1. Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEERKREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0773AP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van twee aren (02a 00ca).

2. Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEERKREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie

zesde zegel

B, nummer 0773BP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van acht aren (08a 00ca).

3. Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEERKREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0773CP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van twintig aren dertig centiaren (20a 30ca).

4. Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0774GP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van dertien aren tien centiaren (13a 10ca).

5. Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0774HP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van dertien aren zeventig centiaren (13a 70ca),

aan ...

► **KAVEL 4 volledig, namelijk het navolgend goed:**

**GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0780ZP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van één hectare negentien aren zestig centiaren (01ha 19a 60ca),

aan ...

► **KAVEL 5 volledig, namelijk de navolgende goederen:**

**GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

1. Een perceel bouwland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0722BP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van éénenzestig aren zeventig centiaren (61a 70ca).

2. Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0723P0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van negenentwintig aren zeventig centiaren (29a 70ca).

3. Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0749AP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van negentien aren twee centiaren (19a 02ca).

4. Een perceel weiland gelegen ter plaatse "NEER KREYEL HET GEHUCHT", kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0749BP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van één hectare drieëntwintig aren achtenzestig centiaren (01ha 23a 68ca),

aan ...

De respectieve koper van deze verpachte goederen zal het genot van de hierboven beschreven goederen verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en

eventuele interesten heeft betaald, door het innen van de pachtgelden vermits de respectieve koper verklaart op de hoogte te zijn van de voorwaarden van verpachting van deze verpachte goederen. Indien de 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.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de respectieve koper de hierboven beschreven goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De respectieve 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.

De respectieve koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de pachter.

**De respectieve koper zal het hoger beschreven goed aldus ter vrije beschikking krijgen vanaf 5 maart 2026.**

Conform artikel 19 van de notariswet zullen huidig proces-verbaal en voormelde akte pachtbeëindiging verleden voor ondergetekende notaris Bart Van Der Meersch op 20 april 2009 één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden. De koper treedt dienaangaande in de rechten en de verplichtingen van de verkoper.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart dat voor de hoger vermelde onroerende goederen bij zijn weten geen enkel voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop geldt, met uitzondering van wat hieronder wordt bepaald.

Voormelde pachters hebben bij voormelde akte pachtbeëindiging verleden voor ondergetekende notaris Bart Van Der Meersch op 20 april 2009 afstand gedaan van hun voorkooprecht en hebben verklaard hun recht van voorkoop niet te hebben overgedragen.

De verkoper verklaart met name dat hij nooit een conventioneel voorkooprecht aan iemand heeft toegekend en dat het goed voor zover hij weet niet bezwaard is met een wettelijk of decretaal voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud of enige andere overheidsregeling, met uitzondering van wat hieronder wordt bepaald.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket van **26 augustus 2024** blijkt dat voor de hierna vermelde onroerende goederen een voorkooprecht van toepassing is van de Vlaamse Landmaatschappij:

► **KAVEL 5, enkel op de navolgende goederen sub 3./ en 4./:**



## **GEMEENTE BOCHOLT – EERSTE AFDELING**

3. Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0749AP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van negentien aren twee centiaren (19a 02ca);

4. Een perceel weiland gelegen ter plaatse “NEER KREYEL HET GEHUCHT”, kadastraal gekend of het geweest zijnde als sectie B, nummer 0749BP0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van één hectare drieëntwintig aren achtenzestig centiaren (01ha 23a 68ca).

Conform **artikel 9 van het Decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten** zal, vermits slechts op een deel van voormelde KAVEL 5 een Vlaams voorkeurrecht van toepassing is, maar het gehele KAVEL 5 één ruimtelijk geheel vormt dat verkoper niet wil splitsen, het voorkeurrecht worden aangeboden voor KAVEL 5 in zijn geheel aan het e-voorkeurrecht, voor één prijs. De begunstigde die het recht van voorkeurrecht wil uitoefenen, dient het Vlaams voorkeurrecht dan op het geheel uit te oefenen.

De verkoop van de onroerende goederen hoger vermeld onder KAVEL 5 geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van voormeld recht van voorkeurrecht door de begunstigde van dit voorkeurrecht.

Daartoe zal de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch bij middel van het e-voorkeurrecht een melding versturen minstens 30 dagen voor de aanvang van de biedingen.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkeurrecht- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn.

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

Artikel 14/2 van het Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten, gewijzigd bij decreet van 21 december 2018 luidt letterlijk als volgt:

### **“Artikel 14/2.**

*Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkeurrecht. Het e-voorkeurrecht bezorgt het aanbod aan de begunstigten. Bij een recht van voorkeurrecht van de pachter als vermeld in artikel 59 tot en met 68 van het Vlaams Pachtdecreet wordt het aanbod gedaan aan het e-voorkeurrecht en gebeurt de uitoefening door de begunstigde onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkeurrecht van de pachter.*

zevende zegel

*Als de begunstigden het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.*

*Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.*

*De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie of het lastenkohier.*

*Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.”*

#### **Staat van de goederen – Gebreken**

De respectieve goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de respectieve goederen 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 de respectieve goederen 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 respectieve koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

#### **Gemeenheden**

De respectieve goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

#### **Erfdienstbaarheden**

De respectieve goederen worden 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 respectieve koper heeft geen verhaal voor andere

erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van de hoger beschreven onroerende goederen en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van:

► Wat betreft KAVEL 1: een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die van toepassing is op de onroerende goederen onder KAVEL 1, type erfdienstbare strook waterloop voor ruimingswerken, beheerder provincie, omschrijving "Kreillerrietbeek";

► de vestiging van de hierna vermelde nieuwe erfdienstbaarheid op KAVEL 4.

**Vestiging van een nieuwe erfdienstbaarheid op KAVEL 4 (lijdend erf – perceel sectie B, nummer 0780ZP0000):**

De verkoper verklaart bij deze een kosteloze ondergrondse eeuwigdurende erfdienstbaarheid te vestigen ten laste van KAVEL 4 voor het aanleggen, herstellen, vervangen en onderhouden van (de bestaande) elektriciteitsleidingen en -kanalen, leidingen en kabels van allerlei aard voor alle soorten nutsvoorzieningen/internet/telefoon, riolen, luchtpijpen en andere kanalen, ten voordele van de achterliggende percelen gemeente Bocholt – afdeling één, sectie B, perceelnummers 0934BP0000, 779BP0000, 776LP0000, 776FP0000 en 775CP0000 (heersend erven).

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder navolgende voorwaarden :

- Mits onderhoud, herstelling en vervanging door de eigenaar van het heersend erf, of hun respectievelijke rechtsopvolgers, telkens wanneer dit noodzakelijk blijkt te zijn, van deze kanalen, leidingen, riolen, kabels en overige, en dit zonder schade te berokkenen aan het lijdend erf;

- Mits tenlasteneming door de eigenaar van het heersend erf, of hun respectievelijke rechtsopvolgers, van de kosten die voortvloeien uit de onderhouds-, herstel- en vervangingsverplichting van de gezegde kanalen, leidingen, riolen, kabels en overige;

- Mits door middel van een verzekeringspolis het geheel van de risico's inherent aan de doorgang van de gezegde kanalen, leidingen, riolen, kabels en het overige in het lijdend erf te dekken, om in geval van schade de eigenaar van het lijdend erf volledig te kunnen vergoeden.

- De toegang moet permanent zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden.

De koper van KAVEL 4 zal deze erfdienstbaarheidszone vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen.

De bedekking boven bedoelde erfdienstbaarheidszone moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst door de eigenaar van het

achtste zegel

heersend erf, of hun respectievelijke rechtsopvolgers, zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden .

- De koper van KAVEL 4 zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de kanalen, leidingen, riolen, kabels en overige die de eigenaar van het heersend erf, of hun respectievelijke rechtsopvolgers tot stand zullen brengen in het bovenvermelde perceel krachtens huidige erfdienstbaarheid.

Last pro fisco: **tweehonderd vijftig euro (€ 250,00)**.

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

Zonder waarborg van hun bestaan treden de respectieve kopers 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 respectieve kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moeten de respectieve kopers de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

De respectieve kopers treden eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

#### **Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **Wijzigingen aan het onroerend goed**

Voor of voorafgaand aan de volledige betaling van de koopsom mag de koper geen enkele merkelijke wijziging aanbrengen of enige afbraak uitvoeren, noch enige beschadiging aan het verkochte goed teweegbrengen, op straf onmiddellijk de aankoopprijs te moeten betalen of het nog verschuldigde gedeelte, boven een schadevergoeding die overeenstemt met de intresten van één trimester aan de intrestvoet van tien procent (10 %) 's jaars, en onverminderd alle andere schadeloosstellingen en intresten als er reden voor is.

#### **Administratieve bepalingen – Stedenbouwkundige voorschriften**

##### *Algemeen*

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van de goederen op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De instrumenterende notaris deelt mede overeenkomstig artikel 5.2.1. van het Besluit van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 (de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening) dat de gemeente Bocholt beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

De respectieve koper verklaart overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen, afgeleverd door de gemeente Bocholt op **12 september 2024**.

#### *Inlichtingen*

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° het stedenbouwkundig uittreksel de dato **12 september 2024**, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat:

#### **Wat betreft KAVEL 1:**

1. voor de onroerende goederen onder KAVEL 1 geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de onroerende goederen onder KAVEL 1, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**;
3. de onroerende goederen onder KAVEL 1 zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4. de onroerende goederen onder KAVEL 1 niet bezwaard zijn met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard zijn met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op de onroerende goederen onder KAVEL 1;
6. de onroerende goederen onder KAVEL 1 geen voorwerp uitmaken van een aanduiding als "watergevoelig

negende zegel

openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. de onroerende goederen onder KAVEL 1 geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

8. het onroerend goed onder KAVEL 1 sub 2./ gelegen is aan een weg bestaande uit een rijbaan, wegcategorie: Lokale weg type 3, straatnaam: "Watermolenweg", toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur;

9. het onroerend goed onder KAVEL 1 sub 2./ gelegen is in een zoneringsplan met bestemming: "Individueel te optimaliseren buitengebied IBA gepland", referentie 244-88;

10. de onroerende goederen onder KAVEL 1 liggen in een vogelrichtlijngebied "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof";

11. een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut van toepassing is op de onroerende goederen onder KAVEL 1, type erfdienstbare strook waterloop voor ruimingswerken, beheerder provincie, omschrijving "Kreilerrietbeek".

De koper werd gewezen op de mogelijke gevolgen van het in stand houden van niet vergunde opstallen en ontslaat de verkoper en ondergetekende notarissen van enige verdere toelichting dienaangaande. Het hoger beschreven goed wordt verkocht in zijn huidige stedenbouwkundige toestand, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring gehouden zal zijn ten aanzien van de koper, en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper en ondergetekende notarissen.

De koper zal de verkoper aldus in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken verwerft na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

#### **Wat betreft KAVEL 2:**

1. voor het onroerend goed onder KAVEL 2 geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed onder KAVEL 2, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**;

3. het onroerend goed onder KAVEL 2 zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. het onroerend goed onder KAVEL 2 niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel

34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het onroerend goed onder KAVEL 2;

6. het onroerend goed onder KAVEL 2 geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. het onroerend goed onder KAVEL 2 geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

8. dat het onroerend goed onder KAVEL 2 ligt in een vogelrichtlijngebied "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof".

**Wat betreft KAVEL 3:**

1. voor de onroerende goederen onder KAVEL 3 geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning die werd uitgereikt voor het onroerend goed onder KAVEL 3 sub 4./ voor het plaatsen van een Kweek-mestvarkensstal met 2 voedersilo's bij bedrijf, uitgereikt op 13 april 1990, gemeentelijk dossiernummer 1990/035;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de onroerende goederen onder KAVEL 3, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**;

3. de onroerende goederen onder KAVEL 3 zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. de onroerende goederen onder KAVEL 3 niet bezwaard zijn met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard zijn met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op de onroerende goederen onder KAVEL 3;

6. de onroerende goederen onder KAVEL 3 geen voorwerp uitmaken van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. de onroerende goederen onder KAVEL 3 geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

tiende zegel

8. de onroerende goederen onder KAVEL 3 sub 4./ en 5./ gelegen zijn in een zoneringsplan met bestemming: "Individueel te optimaliseren buitengebied IBA aanwezig", referentie 244-84;  
9. de onroerende goederen onder KAVEL 3 liggen in een vogelrichtlijngebied "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof".

De koper werd gewezen op de mogelijke gevolgen van het in stand houden van niet vergunde opstallen en ontslaat de verkoper en ondergetekende notarissen van enige verdere toelichting dienaangaande. Het hoger beschreven goed wordt verkocht in zijn huidige stedenbouwkundige toestand, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring gehouden zal zijn ten aanzien van de koper, en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper en ondergetekende notarissen.

De koper zal de verkoper aldus in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken verwerft na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

#### **Wat betreft KAVEL 4:**

1. voor het onroerend goed onder KAVEL 4 geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed onder KAVEL 4, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**;

Dat het onroerend goed onder KAVEL 4 tevens gelegen is in het rooilijnplan "Kloosterstraat – Kerkhofstraat – Vosheuvelstraat – Stramproyerweg", goedgekeurd op 1 januari 1950;

3. het onroerend goed onder KAVEL 4 zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. het onroerend goed onder KAVEL 4 niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het onroerend goed onder KAVEL 4;

6. het onroerend goed onder KAVEL 4 geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;



elfde zegel

7. het onroerend goed onder KAVEL 4 geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

8. het onroerend goed onder KAVEL 4 gelegen is aan:

- een weg bestaande uit een rijbaan, wegcategorie: Lokale weg type 2, straatnaam: "Stramproyerweg", toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur;

- een weg bestaande uit een rijbaan, wegcategorie: Lokale weg type 3, straatnaam: "Napoleonsdijk", toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur;

9. op het onroerend goed onder KAVEL 4 een splitsing werd goedgekeurd met beschrijving: Art 5.2.2. van de VCRO, betreffende een stuk openbaar domein – ongebruikte gedeelte van de Watermolenweg, kadastraal gekend als een stuk tussen afdeling 1, sectie B, nummers 780Z, 779B en 778B anderzijds, gemeentelijk dossiernummer 2016/821, gunstige beslissing op 5 januari 2017;

10. het onroerend goed onder KAVEL 4 gelegen is in een zoneringsplan met bestemming: "Individueel te optimaliseren buitengebied IBA aanwezig", referentie 244-80;

11. dat het onroerend goed onder KAVEL 4 ligt in een vogelrichtlijngebied "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof".

#### **Wat betreft KAVEL 5:**

1. voor de onroerende goederen onder KAVEL 5 geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de onroerende goederen onder KAVEL 5, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:

- wat betreft de onroerende goederen onder KAVEL 5 sub 1./, deel van sub 2./ en deel van sub 4./: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**;

- wat betreft de onroerende goederen onder KAVEL 5 deel van sub 2./, sub 3 en deel van sub 4./: **natuurgebieden**;

3. de onroerende goederen onder KAVEL 5 zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. de onroerende goederen onder KAVEL 5 niet bezwaard zijn met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard zijn met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op de onroerende goederen onder KAVEL 5;

6. de onroerende goederen onder KAVEL 5 geen voorwerp uitmaken van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. de onroerende goederen onder KAVEL 5 geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

8. de onroerende goederen onder KAVEL 5 liggen in een vogelrichtlijngebied "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof";

9. het onroerend goed onder KAVEL 5 sub 3./ is tevens gelegen in een natuurbeheerplan, beheerplan type: Domein met natuurprotocol, beschrijving: Onbevaarbare waterlopen 1<sup>e</sup> categorie, geldigheid startdatum 27 november 2023 en einddatum 27 november 2047.

Volgens een mail van het agentschap Natuur & Bos de dato 24 september 2024 is het natuurprotocol niet van toepassing op het te verkopen onroerend goed onder KAVEL 5 sub 3./, maar enkel op een aanpalend perceel dat beheerd wordt door de Vlaamse Milieumaatschappij.

De respectieve kopers zullen het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend door de gemeente Bocholt op **12 september 2024**, ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notarissen staan niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor de goederen een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op de goederen allemaal vergund zijn noch dat ze werden 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 omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

*Verplichte aanvulling bij verdeling zonder verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden*

Voor de verdeling van de onroerende goederen onder KAVEL 2 en KAVEL 5 sub 1./ werd geen omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgegeven.

Er is geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op deze onroerende goederen onder KAVEL 2 en KAVEL 5 sub 1./ te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris heeft het kadastraal plan, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen Gemeente Bocholt op **1 oktober**

**2024.** Het antwoord van het college van burgemeester en schepenen Gemeente Bocholt zal nog voorafgaandelijk aan de toewijzing worden medegedeeld aan de kandidaat-kopers en zal worden opgenomen in het proces-verbaal van toewijzing.

***Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf***

**Wat betreft KAVEL 1:**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato **27 augustus 2024**, verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 1 niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 1:

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

De gronden onder KAVEL 1 hebben P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

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

3. De verkoper verklaart bovendien dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 1 bij zijn weten niet gelegen zijn in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

4. De verkoper verklaart dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 1 bij zijn weten nooit zijn overstroomd.

**Wat betreft KAVEL 2:**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato **27 augustus 2024**, verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 2 niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 2:

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

- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond onder KAVEL 2 heeft P(erceel)-score: A (geen overstrooming gemodelleerd).

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

3. De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 2 bij zijn weten niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

4. De verkoper verklaart dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 2 bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **Wat betreft KAVEL 3:**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato **27 augustus 2024**, verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 3 niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstrooming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 3:

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

De gronden onder KAVEL 3 hebben P(erceel)-score: A (geen overstrooming gemodelleerd).

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

- Wat betreft de onroerende goederen onder KAVEL 3 sub 1./ tot en met 4.: ONBEKEND;

- Wat betreft de onroerende goederen onder KAVEL 3 sub 5./: A;

3. De verkoper verklaart bovendien dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 3 bij zijn weten niet gelegen zijn in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

4. De verkoper verklaart dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 3 bij zijn weten nooit zijn overstroomd.

#### **Wat betreft KAVEL 4:**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato **27 augustus 2024**, verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 4 niet gelegen is in één van de risicozones voor overstrooming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van

28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 4:

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

De grond onder KAVEL 4 heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

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

3. De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 4 bij zijn weten niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

4. De verkoper verklaart dat het hierboven vermeld onroerend goed onder KAVEL 4 bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **Wat betreft KAVEL 5:**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato **27 augustus 2024**, verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 5 niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat:

► de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 5 sub 1./ en 2./:

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

► de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 5 sub 3./ en 4./:

- deels gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal: door hevige neerslag);
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied;

De gronden hebben een P(erceel)-score als volgt:

- Hoger vermelde onroerende goederen onder KAVEL 5 sub 1./ en 2./: A (geen overstroming gemodelleerd);

- Hoger vermeld onroerend goed onder KAVEL 5 sub 3./: C (kleine kans op overstromingen);
- Hoger vermeld onroerend goed onder KAVEL 5 sub 4./: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

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

3. De verkoper verklaart bovendien dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 5 bij zijn weten niet gelegen zijn in een van nature overstroombaar gebied (NOG), met uitzondering van KAVEL 5, deel van sub 1./ en sub 2./ tot en met sub 4./.

4. De verkoper verklaart dat de hierboven vermelde onroerende goederen onder KAVEL 5 bij zijn weten nooit zijn overstroomd.

#### **Bosdecreet – Duindecreet**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat de hierboven vermelde goederen onder KAVELS 1 tot en met 5 niet kunnen 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 de goederen onder KAVELS 1 tot en met 5 geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat de goederen onder KAVELS 1 tot en met 5 niet gelegen zijn in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

#### **Natuurdecreet**

De verkoper verklaart dat de hierboven beschreven goederen niet zijn gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is;

doch dit alles met uitzondering van het feit dat:

- het onroerend goed onder KAVEL 5 sub 3./ wel gelegen is in een VEN- en IVON-gebied, met name als Grote eenheid

natuur, gekend als “Het Stamprooierbroek, St-Maartensheide en omgeving (inclusief Lozerheide en Smeethof);

- het onroerend goed onder KAVEL 5 sub 4./ wel deels gelegen is in een VEN- en IVON-gebied, met name als Grote eenheid natuur, gekend als “Het Stamprooierbroek, St-Maartensheide en omgeving (inclusief Lozerheide en Smeethof);

Deze hoger beschreven onroerende goederen onder KAVEL 5 sub 3./ en 4./, zijn bijgevolg onderworpen aan de bepalingen van het Vlaamse Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. De respectieve koper aanvaardt de hoger beschreven onroerende goederen onder KAVEL 5 sub 3./ en 4./, met alle lasten verbonden aan de aanduiding als Grote Eenheid Natuur (GEN) en heeft van de ondergetekende notarissen de nodige toelichtingen bekomen in verband met de toepasselijke voorschriften zoals onder meer bepaald in de artikelen 25 en 26bis van genoemd decreet;

#### **Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit**

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

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goederen geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van het landschappelijk erfgoed, met uitzondering van KAVEL 5 die gelegen is in wetenschappelijke inventarissen en het landschappelijk geheel “*Vallei van de Abeek van Bocholt tot Molenbeersel met Stamprooierbroek*”.

#### **Onteigening - rooilijn - inneming**

De verkoper verklaart dat de goederen, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaken van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen zijn door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast zijn met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

#### **Bestaande toestand**

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de respectieve koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in de goederen overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, de goederen niet bezwaard zouden zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat de goederen thans gebruikt worden voor landbouw. De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de respectieve koper aan de goederen zou willen geven. De respectieve koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat de hierboven beschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op de goederen één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op de goederen één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

#### **Verdeling - verkaveling**

De verkoper verklaart dat de percelen grond waarvan de hierbij verkochte goederen deel uitmaken, niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goederen of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

#### **Milieu - Bodembeheer**

##### *Wettelijke informatie*

De instrumenterende notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

##### *Bodemattesten*

1. De verkoper verklaart geen kennis ervan te hebben dat er op de gronden die het voorwerp uitmaken van onderhavige akte of in de onmiddellijke omgeving ervan, zowel op heden als in het verleden een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit uitgeoefend wordt of werd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Vlaamse decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna genoemd 'Vlaams Bodemdecreet').

De dienst milieu van de Gemeente Bocholt heeft bij brief van 12 september 2024 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven gronden werd afgeleverd.



2. De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op de hierboven vermelde goederen **onder KAVELS 1 tot en met 5** en die werden afgeleverd door OVAM op **29 augustus 2024** voorgelegd.

Kenmerken per kavel:

- KAVEL 1:
  - o 20240707703
  - o 20240707704
- KAVEL 2: 20240707709
- KAVEL 3:
  - o 20240707720
  - o 20240707719
  - o 20240707721
  - o 20240707723
  - o 20240707722
- KAVEL 4: 20240707725
- KAVEL 5:
  - o 20240707728
  - o 20240707729
  - o 20240707730
  - o 20240707731

De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk als volgt:

### **"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.0. EXTRA INFORMATIE:**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen 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 gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### **3 OPMERKINGEN**

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

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

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

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

De respectieve koper verklaart overeenkomstig artikel 116 van het Vlaams Bodemdecreet uitdrukkelijk te verzaken aan de mogelijke nietigheidsvordering.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot de hierboven vermelde goederen **onder KAVELS 1 tot en met 5** geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de respectieve koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbependingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De instrumenterende notaris Bart Van Der Meersch wijst de respectieve koper:

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

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

- op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

5. De verkoper heeft verklaard dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad betreffende de bovenbeschreven onroerende goederen.

6. In zoverre voorgaande verklaring door de verkoper te goede trouw werd afgelegd, neemt de respectieve koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in de hierboven beschreven goederen geen stookolietank bevindt.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de respectieve koper.

#### **Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat de hierboven beschreven onroerende goederen niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

## **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de hoger beschreven onroerende goederen worden door de respectieve 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.

## **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

## **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, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvorwaarden.

### **Wijze van verkopen**

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

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

### 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 weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden

tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders 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.

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

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

## **Gevolgen van een bod**

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

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

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

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

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

#### **Het sluiten van de biedingen**

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

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

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

#### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

**Artikel 14.** In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing

ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 de goederen niet worden toegewezen aan een andere bieder (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 de goederen worden toegewezen aan een andere bieder.

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 bieder 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 eersteieder 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 de goederen definitief aan hem worden toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze 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 de goederen 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, moet niet zijn aandeel in voormelde onroerende goederen betalen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **Sterkmaking**

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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

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

#### **Prijs**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het

ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten**

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

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 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 vijfendertig 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60 %), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 vijfnegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop

te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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 koop prijs 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herverving 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 verkoopvoorwaarden.

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed 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.

### **Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

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

### **Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt **vijftig euro (€ 50,00)**.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op het kantoor van notaris Bart Van Der Meersch te Bree, 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, alhier persoonlijk aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld, samen met ons, notaris Bart Van Der Meersch en notaris Karen Sabbe, getekend.