KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG,

op vijf november ga ik, **Marc DE BACKER**, notaris te Mechelen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

***

Hierna genoemd “de aanzoeker”, “de verzoeker”, of “de partij”, “de verkoper”, of “de eigenaar”.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden

B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notarissen De Backer & Van Grinderbeek
Van Benedenlaan 67
2800 Mechelen
Tel: (015) 41.22.53
Kantooruren: maandag t/m donderdag van 9u tot 12u en van 14u tot 18u, vrijdag van 9u tot 12u.
Woensdagnamiddag is het kantoor telefonisch niet bereikbaar.
E-mailadres notaris: katrijn@dvnot.be

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN.

1. **Gemeente BERLAAR- eerste afdeling**

Een perceel **bouwland** gelegen aan De Valck, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer **622EP0000**, met een oppervlakte van eenenzestig aren drieënnegentig centiaren (61a 93ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenentwintig euro (€ 29,00)

2. Gemeente BERLAAR- eerste afdeling

Een perceel **bouwland** gelegen aan Itegembaan, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer **623A P0000**, met een oppervlakte van tweeënzeventig aren (72a).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: drieëndertig euro (€ 33,00)

3. Gemeente BERLAAR- eerste afdeling

Een perceel **bouwland** gelegen aan De Valk, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, nummer **0621P0000**, met een oppervlakte van één hectare zesentachtig aren vijfenveertig centiaren (1ha 86a 45ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: drieënnegentig euro (€ 93,00)

4. Gemeente BERLAAR- eerste afdeling

Een perceel **bouwland** gelegen aan De Valk, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer **0620P0000**, met een oppervlakte van één hectare drieënzeventig aren vijftien centiaren (1ha 73a 15ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesentachtig euro (€ 86,00)

5. Gemeente BERLAAR- eerste afdeling

Een perceel **weiland** gelegen aan Devalk, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer **0618B P0000**, met een oppervlakte van één hectare achtenvijftig aren vijfendertig centiaren (1ha 58a 35ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesenzeventig euro (€ 76,00)

6. Gemeente BERLAAR- eerste afdeling

Een perceel **bouwland** gelegen aan De Valk, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer **0619P0000**, met een oppervlakte van twee hectare tien aren zestig centiaren (2ha 10a 60ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderdenvijf euro (€ 105,00)

PLAN

De goederen sub 1 (voor een deel), 2, 3, 4, 5 en 6 staan afgebeeld als loten 3 tot en met 24 op het grondplan opgemaakt door landmeter Van den Broeck André, te Lier, op 7 oktober 1965, gevoegd aan de akte verleden voor notaris Van Cauwenbergh Joseph, te Lier, en notaris Cuvelier Michel, te Berlaar, op 5 februari 1969.

Het goed sub 1 (voor een deel) staat afgebeeld als lot 2 op het grondplan opgemaakt door landmeter Van den Broeck André, te Lier, op 24 februari 1981, gevoegd aan de akte verleden voor notaris Van Cauwenbergh Joseph, te Lier, en met tussenkomst van notaris Seresia Gilbert, te Overpelt, op 20 april 1982, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen, op 3 mei 1982, nummer 9354/3.

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

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

VERKLARING KADASTRAAL INKOMEN.

De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen niet onderworpen is aan een herziening en dat er geen procedures hieromtrent lopende zijn en dat er in de laatste twee jaar geen werken aan het goed werden uitgevoerd die aanleiding zouden kunnen geven tot een herziening van het kadastraal inkomen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

***

INSTELPRIJS.

Onderhavige verkoop vindt plaats met vaststelling van volgende instelprijs:

- Voor het goed sub 1: dertigduizend negenhonderdvijfenzestig euro (€ 30.965,00)
- Voor het goed sub 2: zesendertigduizend euro (€ 36.000,00)
- Voor het goed sub 3: drieënnegentigduizend tweehonderdvijfentwintig euro (€ 93.225,00)
- Voor het goed sub 4: zesentachtigduizend vijfhonderdvijfenzeventig (86.575,00)
- Voor het goed sub 5: negenenzeventigduizend honderdvijfenzeventig euro (€ 79.175,00)
- Voor het goed sub 6: honderdenvijfduizend driehonderd euro (€ 105.300,00)
- Voor de goederen sub 1 tot en met 6: vierhonderdeenendertigduizend tweehonderdveertig euro (€ 431.240,00)

De verkoop geschiedt met een instelpremie zoals gemeld in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 7 december 2026 om veertien uur (14u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 15 december 2026 om veertien (14u00) onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris Marc De Backer te Mechelen op vrijdag 18 december 2026 om elf uur dertig (11u30).

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN FINANCIERING.

Deze verkoop geschiedt NIET onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

BEKENDMAKINGEN

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, en de eigen website van de notaris), en het plaatsen van een publiciteitsbord aan het pand.

BEZOEKEN

Het eigendom is vrij te bezichtigen door de kandidaat-kopers.

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

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, belastende in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeiser of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GEBRUIK EN INGENOTTREDING.

De voormelde onroerende goederen zijn onverhuurd en onverpacht.

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

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel **conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door **wettelijke of decretale** voorkooprechten of voorkeurrechten, met uitzondering van het wettelijk voorkooprecht van "**nv DE VLAAMSE WATERWEG**".

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, volgt uit een opzoeking op het e-voorkooploket dat het goed, voorwerp van huidige akte, niet valt onder de toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

Aangezien er op het onroerend goed een wettelijk voorkooprecht rust, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht van iedere persoon aan wie dergelijk recht bij wet of overeenkomst zou toegekend zijn.

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

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

VLAAMSE CODEX WONEN

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, verklaart de verkoper dat:

- Het verkochte goed GEEN woning betreft bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed GEEN woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed GEEN woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed NIET ligt in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper betaald, berekend vanaf de dag van toewijzing.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkopers voor het lopende jaar.

Mocht er een verhaalbelasting verschuldigd zijn voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd, dan zullen deze ten zijne laste zijn van de eigenaar voor de tot op heden

uitgevoerde infrastructuur en voor zover dat ze opeisbaar zijn.

De verkoper verklaart naar zijn weten geen achterstallige gemeentebelasting te hebben.

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN.

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

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

GRENZEN – OPPERVLAKTE.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen worden -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 die koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de kopers kunnen zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

GEMEENHEDEN.

Het goed, voorwerp van onderhavige akte, wordt verkocht met alle eventuele verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, met alle rechten en verplichtingen inzake gemene muren, hagen of andere afsluitingen die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

ERFDIENSTBAARHEDEN – MANDELIGHEDEN.

Het voormeld onroerend goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare erfdienstbaarheden die het goed kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de uiteindelijke koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper in deze, noch verhaal tegen hem.

De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

De uiteindelijke koper moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat diegene die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

Voor zover gekend is het goed niet het voorwerp geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, met uitzondering van diegene vermeld:

Voor wat betreft de goederen sub 1 (deel), 2, 3, 4, 5, en 6

- in de akte verleden voor notaris Van Cauwenbergh Joseph, te Lier, en notaris Cuvelier Michel, te Berlaar, op 19 mei 1980, bevattende het kohier van algemene en bijzondere lasten betreffende de openbare verkoping, overgeschreven op het hypotheekkantoor te

Mechelen op 29 juli 1980, nummer 8997/22, hierna letterlijk overgenomen:
"SCHEIDINGEN EN WEGENISSEN
Voor wat de scheidingen tussen twee of meer kopen betreft, alsmede de wegenissen van het ene lot over het ander, wordt verwezen naar het gevoegd grondplan, hetwelk voor titel dient tussen de kopers; (…)
WEGENIS LOT 2
In voordeel van de koper van lot twee is bedongen dat deze het recht heeft de bestaande wegenis liggende dwars over dit lot te verplaatsen langsheen de Oostelijke en Zuidelijke grensscheiding ervan met de loten 3 en 6, dit alles op zijn kosten en mits de nodige verhardingen en afschuiningen langsheen de perceelsgrens."

Voor wat betreft het goed sub 1 (deel)

- in de akte verleden voor notaris Van Cauwenbergh Joseph, te Lier, op 20 april 1982, en met tussenkomst van notaris Seresia Gilbert, te Overpelt, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen, op 3 mei 1982, nummer 9354/3, hierna letterlijk overgenomen:
  "WEGENIS
  Er wordt bedongen dat de bepaling aangaande de verplaatsing van wegenis zoals opgenomen in het kohier van verkoopsvoorwaarden van notaris Joseph Van Cauwenbergh, te Lier, de dato 19 mei 1980, vervalt ingevolge de huidige verkoping. Het verkocht perceel zal wegenis mogen nemen over de servitudewegenis van vijf meter aangeduid op het grondplan en dit op de ganse breedte en lengte ervan."

De koper zal in de plaats gesteld worden van alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien voor zover deze nog van toepassing zijn.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND.

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

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

VORDERINGEN TOT VRIJWARING – TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID.

De koper treedt eveneens, zuiver en eenvoudig, in alle rechten die de verkopers zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien. Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkopers, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de toewijzing van het onroerend goed.

VERZEKERING VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID IN DE BOUWSECTOR

De verkoper verklaart dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN.

De verkoper verklaart voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht:

- voor alle constructies door hem opgericht de nodige stedenbouwkundige vergunningen te hebben verkregen en dat de constructies overeenkomstig deze vergunningen werden opgericht;

- voor zover hem bekend, het bovenvermeld onroerend goed op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouwmisdrijf of bouwovertreding.

Bovendien verklaart de verkoper niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als bouwland/weiland. Hij 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 koper aan het goed zou willen geven. De uiteindelijke koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat de bovengeschreven goederen niet het voorwerp zijn van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed 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 het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Indien het goed, voorwerp van onderhavige akte, onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen, dan zullen de kopers zich naar al die voorschriften moeten gedragen zonder voor verlies van grond, weigering van vergunning, of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en de hoofdbestemming ervan zullen de kopers de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen zij in het algemeen alle reglementen van stedenbouw moeten naleven.

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

- Deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- Het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- De afgeleverde vergunningen rechtsgeldig en niet vervallen zijn;
- Het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De werkende notaris verklaart dienaangaande niet in te staan voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de aan hem verstrekte gegevens.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op (het niet bebouwde gedeelte van) de goederen waarop deze akte betrekking heeft, worden opgericht, zolang geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

De Gemeente Berlaar beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Op 23 februari 2026 werd voor de bij deze verkochte eigendommen, door de gemeente Berlaar een het stedenbouwkundige uittreksel afgeleverd.

De koper erkent een volledige kopie van de stedenbouwkundige uittreksels te hebben ontvangen.

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

1° dat voor voormelde onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

Voor wat betreft het goed sub 1 en 5:

- De vergunning van 23 oktober 2025 tot het vervangen van een inbuizing van de Laarloop in functie van een betere afwatering, OMV-nummer OMV_2025088243 (voorwaardelijk vergund);
  De werken waarvoor deze vergunning werd afgeleverd zijn nog niet uitgevoerd. De verkopers zullen deze werken nog uitvoeren op hun kosten.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze onroerende goederen de volgende is: agrarische gebieden volgens het origineel gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976;

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van vijfentwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

Voor wat betreft het goed sub 1 en 2:

De stedenbouwkundige inlichtingen maken melding van een vervallen verkavelingsvergunning van 10 oktober 1965 gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 'V/063';

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

7° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

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

Geen werken of handelingen vermeld in voormeld artikel mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Voor zover de gevoerde publiciteit voor gemeld eigendom niet zou beantwoorden aan de voorschriften van artikel 5.2.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bevestigt de werkende notaris dat iedere eventuele inbreuk met betrekking tot deze publiciteit is rechtgezet bij onderhavige akte.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING – RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 30 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

WONEN IN EIGEN STREEK (WIES)

De instrumenterende notaris wijst partijen op het Vlaams decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van 23 juni 2023, in werking getreden op 14 augustus 2023.

De gemeente Berlaar is niet opgenomen in de lijst van gemeenten die onder toepassing vallen van het decreet over Wonen In Eigen Streek

BODEMDECREET.

1. De verkoper verklaart dat er op de gronden voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige verkoop als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen en die werden afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 19 februari 2026.

De verkoper verklaart dat er sedert het meest recent afgeleverde bodemattest op de voormelde gronden geen risico-activiteit werd gevestigd en er zich ook geen schadegeval op de gronden heeft voorgedaan.

De inhoud van deze bodemattesten is de volgende, hier letterlijk overgenomen:

"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-vervuilging.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in de hoger vermelde bodemattesten, met betrekking tot de verkochte goederen geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

4. De werkende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

De werkende notaris wijst de koper erop dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Bij nazicht van de Pfas-kaart Vlaanderen blijkt dat het goed **niet** opgenomen is in de inventaris risicosites **PFAS**- vervuiling, en **niet** gelegen is in een zone waar n**o regret**

maatregelen gelden. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn Ondergetekende notaris informeert de koper dat hij op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling meer informatie hierover kan terugvinden.

PLANBATENHEFFING – ONTEIGENING – ROOILIJN

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van onderhavige akte.

De verkoper verklaart dat er geen enkele betwisting of procedures hangende zijn omtrent de bij deze verkochte goederen, noch tegenover derden, noch tegenover fiscale of administratieve overheden.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in het onteigeningsplan.

DECREET ONROEREND ERFGOED

Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet voorlopig noch definitief** werd beschermd . Hij verklaart dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 en 4.1.4 Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed te beschermen als onroerend erfgoed.

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

Geïnventariseerd erfgoed

Conform artikel 4.1.11 van het onroerend erfgoed decreet verklaart de verkoper dat het verkocht goed **niet is opgenomen** in de landschapsatlas, de inventaris archeologisch erfgoed/archeologische zone, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Hij verklaart dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 en 4.1.4 Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

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

LEEGSTAND - ONBEWOONBAARHEID.

De verkoper in deze verklaart uitdrukkelijk dat hem geen enkele kennisgeving werd betekend waaruit blijkt dat het voormelde onroerend goed zou zijn opgenomen op de gewestelijke inventaris van leegstaande, verwaarloosde of verkrotte woningen en gebouwen.

De verkoper verklaart tevens dat het goed, voorwerp van onderhavige akte niet onbewoonbaar werd verklaard.

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

HERSTELVORDERING VLAAMSE CODEX WONEN.

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 Vlaamse Wooncode omdat het niet zou beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

De werkende notaris bevestigt dat hij het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid Vlaams Codex Wonen heeft geraadpleegd en dat het voormelde register geen informatie bevat met betrekking tot het bij deze verkochte goed.

NATUURBEHOUD.

De verkoper verklaart dat het verkocht goed:

- niet gelegen zijn binnen een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter noch

gelegen is binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg op de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk:

- niet gelegen zijn in een Vlaams ecologisch netwerk en niet gelegen is in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED – DE WATERPARAGRAAF.

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 19 februari 2026, verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

– deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen);
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;

– niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

– niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

- niet gelegen is in een signaalgebied

De grond heeft P(erceel)-score:

Het goed sub 1, 3, 4, 5, 6: D: middelgrote kans op overstromingen

Het goed sub 2: A: geen overstroming gemodelleerd

De gebouwenscore of G-score met betrekking tot alle goederen: ONBEKEND.

De koper erkent een volledige kopie van het overstromingsrapport voor de voormelde goederen te hebben ontvangen.

3. De verkoper verklaart dat de hierboven vermelde goederen bij zijn weten nooit zijn overstroomd.

WATERWINGEBIED

De goederen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied.

BOSDECREET

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het bosdecreet.

KLIM (FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)

De notaris wijst partijen op het bestaan van de website www.klim-cicc.be, waarin kan nagekeken worden of het verkochte goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Uit een opzoeking gedaan bij KLIM op 5 augustus 2026 blijkt dat het eigendom **niet** is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

RECLAMEBORDEN EN PUBLICITEITSCONTRACTEN

De verkoper verklaart dat er zich op de verkochte goederen geen reclameborden bevinden en dat het niet is bezwaard met een publiciteitscontract en/of een gebruiksrecht voor publiciteit.

KOSTEN VAN DE VERKOOP.

Uiterlijk vijf werkdagen na het definitief worden van de verkoop, moeten de kopers op het kantoor van de notaris, de kosten betalen zoals voorzien in artikel 25 van het algemeen lastenkohier. Deze kosten, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dient door de koper te worden betaald op het kantoor van de notaris en op de wijze bepaald in artikel 24, binnen vijf werkdagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de kosten vijf werkdagen, en de termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het definitief worden van de verkoop.

NALATIGHEIDSINTRESTEN.

Als afwijking op artikel 27 van de algemene verkoopvoorwaarden worden de verwijlinteresten vastgesteld op tien ten honderd per jaar, pro rata berekend.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

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

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

TOETREDING

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

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

WIJZE VAN VERKOPEN

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij kan 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten;

d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BIEDINGEN

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.
Algemeen
Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).
De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.
Voorrang van automatische biedingen
De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het

systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.
Plafond (bereikt)
Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

GEVOLGEN VAN EEN BOD

Artikel 11.
Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, …) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.
De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.
De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in

aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

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

Elke door de notaris weerhouden bieder 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 bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) 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 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is één van de vijf hoogste bieders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijfduizend euro).

Indien meerdere bieders 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 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro).

INSTELPRIJS EN PREMIE

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie

van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

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

UITDRIJVING

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

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

STERKMAKING

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

BORG

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

HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID

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

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

PRIJS

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten 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.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

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

SANCTIES

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan

om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

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

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING

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

C . DE DEFINITIES

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

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
  ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
  ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

1/ De verkopers, hierna "de lastgever" te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

***

Allen notarisbediende bij ondergetekende notaris Marc DE BACKER te Mechelen
Hierna “de lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

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

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

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

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

IDENTITEIT VAN PARTIJEN.

Om te voldoen aan de bepalingen van de notariswet, bevestigt de instrumenterende notaris dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de werkende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

De partijen geven de werkende notaris uitdrukkelijk hun toelating om hun

rijksregisternummer in de onderhavige akte op te nemen.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN).

Het verschuldigde recht op geschriften uit hoofde van deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

SLOTBEPALINGEN.

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

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden op plaats en datum als voormeld in hoofde van onderhavige proces-verbaal.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, alsook van alle wijzigingen die het ontwerp van akte nog onderging na ontvangst door de partijen en werd voor het overige gedeeltelijk voorgelezen en toegelicht.

Vervolgens hebben de partijen de onderhavige akte, met in voorkomend geval de aan deze akte gehecht stukken, getekend samen met mij, notaris.