

**Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op Biddit.be
Eigendom gelegen te Berlaar Stationsstraat 83**

D. 32042-4

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op twee april.

Te Stabroek.

Ga ik, Meester **Axel PEETERS**, notaris met standplaats te Stabroek, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "STANOT", met zetel te 2940 Stabroek Hoogeind 33, BE0887.464.876, RPR Antwerpen, met tussenkomst van Meester **Paul VERHAVERT**, notaris met standplaats te Mechelen, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Paul Verhavert", met zetel te 2800 Mechelen Van Benedenlaan 36, BE0643.905.004, RPR Mechelen en die de akte mee verlijdt "op afstand" zoals voorzien in artikel 9, § 3 Organieke Wet Notariaat, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed en (...).

TEN VERZOEKE VAN:

(...)

Hierna (samen) ook "verzoekers" en/of in de bijzondere verkoopvoorwaarden "verkoper" genoemd.

(...)

AKTE OP AFSTAND

De partijen verklaren dat zij akkoord zijn om de akte op afstand te verlijden overeenkomstig artikel 9, §3 van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het Notarisambt, waarbij de verzoeker sub 2. in aanwezigheid van de door hem aangestelde Notaris via videoconferentie het verlijden van deze akte bijwoont en bij de ondertekening van deze akte vertegenwoordigd wordt bij volmacht, zoals hoger uiteengezet.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;

B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

Documenten ter informatie van de liefhebbers/kopers.

De liefhebbers kunnen volgende documenten raadplegen in het dossier op de website van Biddit:

- het stedenbouwkundige uittreksel/dossier vastgoedinformatie;
- het bodemattest;
- het kadasterplan;
- het asbestinventarisattest;
- het energieprestatiecertificaat;
- het controleverslag van de elektrische installatie;
- de huurovereenkomst met betrekking tot een reclamepaneel.

Deze documenten zullen aan de uiteindelijke koper van het goed overhandigd worden.

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

1. Contactgegevens van het notariskantoor

STANOT Besloten vennootschap

Hoogeind 33

2940 Stabroek

Tel. 03/568.60.04

info@stanot.be

2. Beschrijving van het de goed – Oorsprong van eigendom

GEMEENTE BERLAAR / EERSTE AFDELING.-

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Stationsstraat 83** (ex 61), volgens titel gekadastreerd wijk D nummer 140/M-2 voor een grootte van driehonderd vijftig vierkante meter (350 m²) en thans gekadastreerd wijk D nummer 0140M2 P0000 voor eenzelfde grootte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: driehonderd tweeënvijftig euro (€ 352,00).

Zo en gelijk dit eigendom zich uitstrekt en gelegen is zonder enige uitzondering noch voorbehoud.

Hierna genoemd "**het goed**" en/of "**het eigendom**".

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

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

De eventuele 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

(...)

VOORWAARDEN

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd zesentwintigduizend euro (€ 126.000,00)**.

4. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **maandag 1 juni 2026 om 10.00 uur**.

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

6. Opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering

Het is **niet** mogelijk om te bieden en te kopen onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

7. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de minuuthoudende notaris en behoudens inhouding van het goed, onderte-

kend worden op het kantoor van de minuuthoudende notaris op **donderdag 18 juni 2026 om 14.00 uur.**

8. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 tot 12 uur** (startende op zaterdag 18 april 2026 en eindigend op zaterdag 6 juni 2026).

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

9. Publiciteit

De volgende publiciteit zal worden gemaakt:

Immoweb, Biddit, Zimmo, gazet van antwerpen, website notariskantoor STANOT,

10. Eigendomsoverdracht

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

11. Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door de vrije beschikking ervan, 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 in gebruik nemen, niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs 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 pacht prijs 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 ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper verklaart dat het goed onverhuurd en onverpacht is.

Restgoederen en afval.

De uiteindelijke koper zal de in het goed achtergelaten restgoederen, evenals het aanwezige afval, dienen te verwijderen op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

De uiteindelijke koper zal dienaangaande geen verhaal hebben op de verkoper of de notaris(sen).

12. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart dat het eigendom niet bezwaard is met enig voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop en dat het eigendom noch geheel noch ten dele voorwerp is van een wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

13. Staat van het goed – Gebreken

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

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

14. Grenzen – Oppervlakte

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

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

15. Gemeenheden

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

16. Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdienstbaarheid het eigendom bezwaart en dat hijzelf er geen enkele toegestaan heeft, behoudens hetgeen hierna vermeld. Hij doet dienaangaande opmerken dat in een proces-verbaal van voorlopige toewijzing opgemaakt door notaris Michel Cuvelier, destijds te Berlaar op 12 september 1977, letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"Scheidingen-afpalingen-wegenissen: De kopers zullen zich rechtstreeks met de aanpalende eigenaars moeten ontmengelen voor wat de scheidingen en afpalingen betreft en de op heden bestaande wegenissen moeten eerbiedigen of zoals deze zouden kunnen blijken uit authentieke akten of stukken."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

17. 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.

18. Vorderingen tot vrijwaring

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

19. Administratieve bepalingen

Verklaring(en):

Het goed wordt verkocht zonder waarborg voor de bouwwerken, zelfs wanneer ze opgericht werden tegen de voorschriften van de stad/gemeente, stedenbouw of van een andere bevoegde overheid.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan over de mogelijkheid om op het goed te bouwen, om er een vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, of om welke handeling ook te stellen waarvoor bij wet, ordonnantie of decreet, een voorafgaande machtiging of vergunning moet verkregen worden.

KLIM

Bij nazicht op het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt afgekort "KLIM"-website is het goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Stedenbouwkundige voorschriften

Informatieplicht:

De bepalingen van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzake de informatieplicht van de notaris) zijn van toepassing op onderhavige akte, gezien de gemeente Berlaar beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister waarvan melding werd gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De minuuthoudende notaris vermeldt, zich baserende op onder meer navermeld stedenbouwkundige uittreksel/vastgoedinformatiedossier, dat:

a) voor het voorschreven goed geen omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt.

De minuuthoudende notaris wijst de koper op de bepaling van artikel 4.2.14 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling luidt als volgt:

"§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet ano-

niem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie."

Volgens de kadastrale legger is het jaar van beëindiging van de opbouw van 1919 tot 1930.

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed, met volgende benaming in het plannenregister werd opgenomen: "**woongebieden**" overeenkomstig het origineel gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976.

c) het voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

Ondergetekende notaris consulteerde op 1 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

d) op het voorschreven goed geen voorkeuren rusten, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van voormelde Codex of zoals bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

e) voor het voorschreven goed geen omgevingsvergunning(en) voor het verkavelen van gronden werd(en) afgeleverd.

f) het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

g) het onroerend goed niet gelegen is in "watergevoelig openruimtegebied", overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Aan de uiteindelijke koper zal het stedenbouwkundige uittreksel/vastgoed-informatiedossier, afgeleverd door de gemeente Berlaar op datum van 1 oktober 2025 (VIP-00615882) overhandigd worden, evenals een kopie van de eventuele aanvullende algemene inlichtingen verstrekt door zelfde instantie met betrekking tot het voorschreven goed. Deze liggen thans ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor iedere belanghebbende.

Consultatie van het register van herstellvorderingen:

De minuuthoudende notaris consulteerde het register van herstellvorderingen op 26 september 2025 (cfr. artikel 3.51 en artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse codex wonen).

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Verklaring verkoper:

De verkoper verklaart:

a) voor de opgerichte constructies en de actuele bestemming van het overgedragen goed alle vereiste administratieve vergunningen te hebben verkregen en bijgevolg geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen, begaan door hemzelf of door de vorige eigenaars.

De minuuthoudende notaris wijst erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper.

Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

De koper zal het goed aankopen in de toestand zoals dat zich op heden bevindt. Alle eventuele risico's (zowel op burgerlijk als op strafrechtelijk vlak) verbonden aan de aankoop van onroerende goederen die op het vlak van ruimtelijke ordening niet conform zijn, zullen ten laste van de uiteindelijke koper zijn. De uiteindelijke koper zal noch de verkoper noch de notaris(sen) hierover op enige manier kunnen aanspreken.

b) voor het voorschreven goed actueel geen planbatenheffing verschuldigd te zijn.

Vergunningsplichtige werken:

De minuuthoudende notaris wijst partijen en de uiteindelijke koper daarenboven op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de vergunningsplichtige werken en verschaft hen dienaangaande de nodige toelichting, hetgeen bevestigd en erkend wordt.

Eventuele nietigheid – verzaking:

Voor zover de eventuele gevoerde publiciteit en/of de eventuele voorafgaande onderhandse overeenkomst niet beantwoordde aan de informatieplicht, wordt dit rechtgezet bij onderhavige notariële akte en verzaakt de uiteindelijke koper aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Diverse overheidsmaatregelen:

Indien het voorschreven goed onderworpen is aan onteigening, lijnrichting of andere overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar deze voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van bouwtoelating of welke andere reden ook enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enige (procedure tot) onteigening, opname van voorschreven eigendom in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, of van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch van een toepassing van artikel 64 van het Decreet Lokaal Bestuur (opeising verlaten gebouwen) of 135 (onbewoonbaarverklaring met bevel tot slopen of herstellen) van de Nieuwe Gemeentewet.

Bodentoestand

De verkoper, dienaangaande ondervraagd door de minuuthoudende notaris, verklaart dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte **bij zijn weten** geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De verkoper verklaart dat OVAM op 15 februari 2024 overeenkomstig de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, voor het goed een bodemattest heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van dit bodemattest overhandigd worden. Dit attest ligt thans ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor iedere belanghebbende.

Uit voormeld vastgoedinformatiedossier afgeleverd door de gemeente Berlaar op datum van 1 oktober 2025 (VIP-00615882) blijkt dat dit goed geen risicogrund is, doch dat voor dit goed op 10 april 1992 onder gemeentelijk dossiernummer 199294 en referentienummer 1992/3/0094 aktenaam werd gedaan van 2 bovengrondse mazouttanks, elk met een inhoud van 1.200 liter (klasse 3).

De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere overheidsmaatregelen in dit verband.

Voor zover voorgaande verklaringen van de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade die daaruit kan voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

De minuuthoudende notaris wijst betrokken partijen en de liefhebbers uitdrukkelijk op alle gevolgen op het vlak van de vrijwaringsverplichting en sanering welke zouden kunnen voortvloeien uit onjuiste verklaringen van partijen.

De minuuthoudende notaris bevestigt dat de bepalingen van afdeling II. "overdracht van risicogronden" van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast, in zoverre het hier een overdracht van een risicogrund betreft.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten in of op het eigendom geen bovengrondse noch ondergrondse stookolietank (meer) aanwezig is.

De verkoper verklaart dat er geen neutralisatieattest en/of verwijderingsattest voorhanden is.

De uiteindelijke koper zal daarvan zijn eigen zaak maken en neemt alle risico's en wettelijke verplichtingen dienaangaande over zonder enige vrijwaring van de verkoper noch de notarissen.

Postinterventiedossier

Na door minuuthoudende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat er aan het goed geen

werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 16 oktober 2025 werd door de vereniging zonder winstoogmerk "Atecon", gevestigd te 2650 Edegem Prins Boudewijnlaan 41 bus 8 vastgesteld dat de **installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de toewijs zal vastgesteld moeten worden dat de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt door de minuuthoudende notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van dit proces-verbaal overhandigd worden. Dit proces-verbaal ligt thans ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor iedere belanghebbende.

Energieprestatiecertificaat

De minuuthoudende notaris verklaart dat deze verkoop een zuivere verkoop in volle eigendom betreft van een goed dat een wooneenheid uitmaakt in de zin van het ministerieel besluit van 21 augustus 2008 en waarvoor bijgevolg een energieprestatiecertificaat dient te worden voorgelegd.

Er werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt met betrekking tot dit goed door energiedeskundige de heer Dirk Goeyvaerts (EP11904) op 15 oktober 2025 met als certificaatnummer 20251015-0003710403-RES-1 en een berekend energieverbruik van 577 kWh/m² per jaar en **energielabel F**.

Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van voormeld attest overhandigd worden. Dit exemplaar ligt thans ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor iedere belanghebbende.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat dit energieprestatiecertificaat binnen tien (10) jaar opnieuw dient opgesteld te worden door een erkende energiedeskundige voor zover hij het goed alsdan te koop of te huur wil stellen.

Renovatieverplichting

Voorschreven eigendom is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat een woning **binnen zes (6) jaar na de toewijs minimaal een energieprestatieniveau label D moet halen** en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Indien de koper evenwel het goed binnen zes (6) jaar na de toewijs zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting en dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes (6) jaar na de toewijs de bestemming van het eigendom wijzigt.

Voor verdere informatie verwijst de minuuthoudende notaris naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Asbest-attest – Asbestinventarisatie

Sedert 23 november 2022 is een asbestattest verplicht bij de verkoop van woningen en gebouwen ouder dan bouwjaar 2001.

Op voorschreven goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatieattest, opge maakt door de heer Dirk Goeyvaerts (DES-W58QB) op 19 oktober 2025 met attestnummer 20251019-000141.000, geldig tot 19 oktober 2035.

De eindconclusie van dit attest luidt als volgt: "**Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal;

0 beperkingen;

0 uitsluitingen;

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen;

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen;

1 asbestmateriaal verwijderen;

0 asbestmaterialen maatregelen nemen;

0 asbestmateriaal zorgvuldig beheren."

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatieattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van dit attest overhandigd worden. Dit exemplaar ligt thans ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor iedere belanghebbende.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatieattest.

Overstromingsgebied - watertoets

De verkoper verklaart conform artikel 129 van de Wet (verzekeringen) van 4 april 2014, hetgeen bevestigd wordt door de minuuthoudende notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat het goed niet gelegen is in een risicogebied voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied.

In toepassing van het Decreet Integraal Waterbeleid, tevens bevestigd door de minuuthoudende notaris ingevolge gezegde opzoeking, verklaart de verkoper verder dat het goed:

- deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering (*pluviaal – door hevige neerslag*);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

De minuuthoudende notaris licht iedere belanghebbende in dat deze scores volgende betekenis hebben: A is geen overstroming gemodelleerd; B is kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C is kleine kans op overstromingen en D is een middelgrote kans op overstromingen.

In toepassing van zelfde Decreet wordt bijkomend nog vermeld dat de grond volgende P(erceel)-score heeft: **D**

Aan het gebouw op zelfde perceel werd eveneens de score **D** toegekend.

De minuuthoudende notaris licht iedere belanghebbende in omtrent het bestaan van signaalgebieden, zijnde nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

De minuuthoudende notaris verwijst naar de desbetreffende websites:

- www.integraalwaterbeleid.be;
- www.waterinfo.be/informatieplicht;
- woningpas.vlaanderen.be.

De verkoper bevestigt het bovenstaande en verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend erfgoed

In het kader van het Onroerenderfgoeddecreet verklaart de verkoper dat het voorschreven goed niet (voorlopig of definitief) beschermd is (als monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, of als archeologische site), en dat het voorschreven goed niet werd opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen.

Uit nazicht van de site www.onroerenderfgoed.be op 12 februari 2024 en volgens verklaring van de verkoper, blijkt dat voorschreven eigendom niet werd opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet de dato 12 juli 2013.

Bosdecreet

Partijen erkennen door de minuuthoudende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van het Bosdecreet en de daaruit voortvloeiende verplichtingen van partijen, en in het bijzonder op de bepalingen van artikel 91 van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart echter dat het voorschreven goed niet onder toepassing van het Bosdecreet valt.

20. Hypothecaire toestand

(...)

21. Pandwet

De minuuthoudende notaris verwijst naar de Pandwet van 11 juli 2013, en verklaart dat uit zijn opzoeken gedaan op 19 januari 2026 niet is gebleken:

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

een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

22. Overdracht van risico's – Verzekering

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

De notaris wijst de uiteindelijke koper op de wettelijke verplichting van de verkoper om aan de koper een verzekeringsattest te bezorgen met betrekking tot werken die minder dan 10 jaar geleden aan het goed werden uitgevoerd en waarvoor een omgevingsvergunning tot bouwen werd afgeleverd na 30 juni 2018. Het betreft een attest tot bewijs van verzekeringsdekking voor schade die betrekking heeft op de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw.

De notaris heeft de verplichting het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden.

Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017.

23. Abonnementen water, gas- en elektriciteit

De uiteindelijke koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de eventuele abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

24. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

25. Reclamepaneel

De minuuthoudende notaris wijst de liefhebbers op het feit dat op de zijgevel van het goed een reclamepaneel werd geplaatst, dat het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst afgesloten tussen (...) en de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van Dyck" te Balen-Wezel (thans de besloten vennootschap "V.D. Reklame"), gedateerd op 13 augustus 1986, voor een duur van 9 jaar, stilzwijgend verlengbaar, onder de voorwaarden vermeld in voornoemde overeenkomst, geregistreerd te Heist-op-den-Berg op 6 september 1993.

De uiteindelijke koper verbindt zich ertoe deze huurovereenkomst volledig over te nemen, met al haar rechten en verplichtingen, te rekenen vanaf de toewijs.

Hij bevestigt volledig op de hoogte te zijn van de inhoud, rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

De koper treedt aldus in de rechten en plichten van de verkoper als verhuurder, zonder enige mogelijkheid tot ontbinding of wijziging op grond van de verkoop. De huuropbrengsten met betrekking tot dit reclamepaneel komen toe aan de koper nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten van de verkoop heeft betaald.

Aan de uiteindelijke koper zal een exemplaar van deze huurovereenkomst overhandigd worden. Dit exemplaar ligt thans ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor iedere belanghebbende.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2.

De online verkoop op bidit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

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.

Ondergetekende 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) Ondergetekende notaris kan in geval van overlijden van de door ondergetekende notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt.

Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

Ondergetekende notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld.

Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd.

Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden.

Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten.

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

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

Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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.

Ondergetekende 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.

Ondergetekende notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum 10 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 ondergetekende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door ondergetekende notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door ondergetekende 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

° een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **minimum vijfduizend 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 ondergetekende notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door ondergetekende notaris vastgestelde ogenblik.

Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15.

Ondergetekende notaris dient een instelprijs te bepalen.

Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal ondergetekende 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. Ondergetekende 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 ondergetekende 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 ingentreding door de koper.

Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper.

Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren.

Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20.

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door ondergetekende 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.

Iedereieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van ondergetekende notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan ondergetekende notaris een borgsom storten, door ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende notaris.

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden.

Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel

van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen.

In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Hervereiling 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 ondergetekende 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 herverreiling 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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, als ook 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°, Brussels Wetboek Registratierechten/Waals Wetboek Registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° Vlaamse Codex Fiscaliteit, 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 rechtsvorde ring 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 (Fed-not).
- 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

(...)

Opmerking inzake verklaringen door de notaris.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Bevestiging identiteit.

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

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt hij:

- op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, geboorteplaats- en datum en de woonplaats van de natuurlijke personen overeenkomen met bovenstaande vermelding;
- de naam, de rechtsvorm, de datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap, alsook het ondernemingsnummers van de rechtspersonen.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Recht van vijftig euro (€ 50,00) op aangifte van notaris Axel Peeters.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 11 maart 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Opgesteld op mijn kantoor te Stabroek, 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, hebben de verzoekers, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, getekend.