

Verkoopsvoorwaarden online verkoop Biddit.be	Akte d.d. 07/05/2026
P22530/2250877/YN	Rep. nr. 2026/0370
	ROG: € 50,00

Het jaar tweeduizend zesentwintig op zeven mei.

Ik, Meester Marie-Ghislaine Brosens, notaris met standplaats te Beerse, ga over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop (de gedematerialiseerde openbare verkoop) op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed bij toepassing van het gerechtelijk wetboek en de notariële praktijk.

IDENTITEIT BESLAGLEGGER.

Deze online openbare verkoop geschiedt ten verzoeken van:

[...]

Hierna “*de beslaglegger*” genoemd.

IDENTITEIT VAN DE BESLAGENE SCHULDENAAR.

[...]

Hierna “*de beslagene*” genoemd.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

[...]

Verandering van omstandigheden.

Zonder afbreuk te doen aan hetgeen partijen in deze akte overeengekomen zijn, verklaren zij de toepassing van de imprevisieleer, zoals beschreven in artikel 5.74 van het Burgerlijk Wetboek, uit te sluiten.

VERKOOPSVOORWAARDEN.

Na deze uiteenzetting ga ik, ondergetekende notaris, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden inzake de online verkoop (de gedematerialiseerde openbare verkoop) op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed en dit in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

DE 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. DE BIJZONDERE VOORWAARDEN

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notaris Marie-Ghislaine Brosens

Lindenlaan 17

2340 Beerse

E-mail: marieghislaine.brosens@belnot.be of vastgoed@notarisbrosens.be

Telefoon: 014/61.06.06.

De verkoop betreft navolgend eigendom:

Beschrijving van het goed.

STAD TURNHOUT - vierde afdeling.

In een appartementencomplex op en met grond en alle verdere aanhorigheden, genaamd “Residentie Park Elyseum”, gelegen Collegestraat 50, gekadastrerd volgens de huidige kadastrale legger sectie P, nummer 277Y2 P0000, met een oppervlakte van één hectare achtenveertig are twee centiare (1ha 48a 02ca).

Gekadastrerd volgens de laatst overgeschreven titel: sectie P, nummer 277/Y/2 met eenzelfde oppervlakte.

In het appartementsgebouw genaamd “Residentie Diana”:

1. Het appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping, genummerd 101,

omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal en vestiaire, water-closet, doorgang, badkamer, keuken, living en één slaapkamer;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zestig/tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen en tweehonderd zestig/tienduizendsten (260/10.000sten) in voormelde grond toebedeeld aan voormeld appartement

Voormelde grond werd voor één/derde onverdeeld als gemeenschappelijk deel toebedeeld aan residentie “Apollo”, voor één/derde onverdeeld aan de residentie “Venus” en voor het laatste één/derde onverdeeld aan de residentie “Diana”.

Perceelidentificatienummer: 0277Y2 P0126.

2. De bergingen nummer 8 en 9, omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de bergingen nummer 8 en 8;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk vier/tienduizendsten (4/10.000sten) in de gemene delen en zes/dertigduizendsten (6/30.000sten) in de grond.

Perceelidentificatienummers: 0277Y2 P0127 en 0277Y2 P00128.

Hierna aangeduid als “*het goed*”.

Statuutakten.

De **basisakte** en het reglement van mede-eigendom betreffende voorschreven appartementsgebouw werd verleden voor notaris Alfons Boone, te Turnhout op 05 oktober 1977, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 26 oktober daarna, boek 1183 nummer 16.

De **eerste wijzigende basisakte** werd verleden voor notaris Alfons Boone te Turnhout op 23 oktober 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 12 november daarna boek 3924 nummer 2.

De **tweede wijzigende basisakte** werd verleden voor notaris Claire Boone te Turnhout op 23 juni 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 24 december 2014 onder nummer 76-T-24/12/2014-11894.

De **derde wijzigende basisakte** werd verleden voor notaris Kristel Deflander te Oud-Turnhout op 05 december 2014, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 24 december daarna onder nummer 76-T-24/12/2014-10956.

De **vierde wijzigende basisakte** werd verleden voor notaris Claire Boone te Turnhout op 19 december 2014, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 24 december 2014 onder nummer 76-T-24/12/2014-11894.

De **laatste wijzigende basisakte** werd verleden voor notaris Mathieu Valcke te Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht op 16 december 2025, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Turnhout 1 op 19 december daarna onder nummer 76-T-19/12/2025-14124.

Oorsprong van eigendom.

[...]

Hypothecaire toestand.

Overschrijvingen.

[...]

Instelprijs.

De instelprijs bedraagt negenenzeventigduizend euro (€ 79.000,00).

Minimumbod.

Het minimum 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.

Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 08 juni 2026 om 10.00 uur. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 16 juni 2026 om 10.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondertekende notaris op donderdag 18 juni 2026 om 10.00 uur.

Bezichtigingen.

De eigenaar zal er zorg voor moeten dragen dat de kandidaat-kopers toegelaten worden voor bezichtigingen op zaterdag tussen 13.30 uur en 15.30 uur, voor de eerste maal op zaterdag 16 mei 2026 tot en met zaterdag 13 juni 2026 en dit zolang de werkzaamheden van de openbare verkoop niet beëindigd zijn.

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

Eigendomsoverdracht.

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

Genot-Gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen doch in zoverre hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte pand 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 verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze betalingen 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 intresten 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 invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht.

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

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

Staat van het goed - Gebreken.

De partijen verklaren dat het goed wordt geleverd in dezelfde staat waarin het zich bevond op het ogenblik dat de verkoop tot stand is gekomen behoudens tegenbewijs.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van eventuele beschadigingen ontstaan nadat de verkoop tot stand is gekomen; hij verbindt zich ertoe de koper hiervoor te vrijwaren, zo deze verklaring onjuist mocht zijn.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen. Deze zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de koper. De verkoper is met betrekking tot het verkochte goed niet tot vrijwaring gehouden wegens verborgen gebreken die hij niet kende. De verkoper verklaart geen enkel ernstig verborgen gebrek te kennen.

De syndicus verklaart namens de V.M.E. verklaart dat het appartement momenteel werd afgesloten van het centrale verwarmingssysteem en dit wegens een perforatie van de verwarmingsleidingen, ook de waterafvoer naar de keuken werd afgesloten wegens lekverlies. De kosten voor het herstel van de verwarmingsleidingen en de waterleidingen, alsook de kosten voor de heraansluiting op het centrale verwarmingssysteem vallen volledig ten laste van de uiteindelijke koper, ter volledige vrijwaring van de V.M.E.. Bovendien is deze opsomming niet-limitatief. Noch de verkoper, noch de syndicus, noch de V.M.E., staan garant voor eventuele bijkomende gebreken die niet met het blote oog zichtbaar zijn.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

Grenzen - Oppervlakte.

De opgave van de maat of oppervlakte wordt niet gewaarborgd, elk verschil meer of minder, zelfs al bedraagt het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte één/twintigste meer of minder, is in het voordeel of in het nadeel van de koper. De kadastrale beschrijving wordt louter als inlichting medegedeeld en zonder waarborg.

Gemeenheden.

Het eigendom wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

Erfdienstbaarheden.

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

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegekend sedert zijn verkrijging en dat er bij zijn weten ook geen bestaan, behoudens deze desgevallend vermeld in voormelde (wijzigende) basisakten.

Indien het goed in de toekomst getroffen mocht worden door een overheidsbesluit betreffende onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

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.

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.

Mede-eigendom.

1. Mededeling van de statuten en van andere documenten.

Het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, wordt bestuurd volgens de bepalingen opgenomen in voormelde statuutakte, bevattende het reglement van mede-eigendom, en de bepalingen opgenomen in de voormelde wijzigende statuutakten, alsmede door het reglement van inwendige orde voor zover dit bestaat.

De (wijzigende) statuutakten, het reglement van mede-eigendom en in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaandelijk aan heden kennis van te hebben genomen en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt de koper aan alle verhalen tegenover de verkoper wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze statuutakte, reglementen en de beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

De verkoper heeft voorafgaandelijk aan heden een exemplaar van de (wijzigende) statuten alsmede in voorkomend geval het reglement van inwendige orde aan de koper overhandigd, wat deze erkent.

2. Syndicus.

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, syndicus is:

- “SYNTRES”, besloten vennootschap, met zetel te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 51 bus 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister te

Antwerpen afdeling Turnhout, onder het ondernemingsnummer 0752.727.720.
De vereniging van mede-eigenaars Park Elyseum te Turnhout, Collegestraat 44, is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen afdeling Turnhout onder het ondernemingsnummer 0879.526.021.

De koper erkent voor heden kopie te hebben ontvangen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij elektronisch schrijven van 13 januari 2026 heeft de instrumenterende notaris aan voornoemde syndicus de inlichtingen en documenten overeenkomstig artikel 3.94 § 2 evenals de bijgewerkte versie van de overeenkomstig artikel 3.94 §1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde informatie opgevraagd.

Bij elektronisch schrijven van 13 januari 2026 heeft de syndicus hierop geantwoord.

3. Gemeenschappelijke lasten.

Gewone lasten.

Overeenkomstig artikel 3.94, §2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, is de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot betaling van de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. Partijen verklaren te zijn overeengekomen van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding niet af te wijken. De kosten worden door de koper gedragen vanaf heden, *pro rata temporis*, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening of door de partijen in onderling akkoord.

Buitengewone lasten en provisie voor het reservefonds.

Overeenkomstig artikel 3.94, §2, 1°, 2°, 3° en 4° van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek draagt de koper volgende kosten:

- 1) het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas later om betaling zal verzoeken;
- 2) de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas later om betaling zal verzoeken;
- 3) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas later om betaling zal verzoeken;
- 4) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan vóór heden, maar waarvan de syndicus pas later om betaling zal verzoeken.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding niet af te wijken.

Bovendien zijn alle beslissingen genomen door een algemene vergadering tussen de ondertekening van onderhavige verkoopsvoorwaarde en de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing voor uitsluitende rekening van de verkoper.

4. Werkkapitaal – reservekapitaal.

Partijen verklaren ingelicht te zijn dat:

- de verkoper met betrekking tot **het werkkapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke delen.
- het aandeel van de verkoper in **het reservekapitaal** van het gebouw aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren. Dit aandeel zal niet het voorwerp uitmaken van een afrekening tussen de partijen. Voor zover nodig hebben partijen daarmee rekening gehouden bij het bepalen van de prijs.

5. Schuldvordering van de mede-eigendom.

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ten gevolge van een procedure opgestart vóór deze datum, blijven

toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot enige vergoeding aan de verkoper.

Administratieve bepalingen.

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

1. Op grond van de opzoeken en ingewonnen informatie verklaart ondergetekende notaris dat er voor het voorschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat zij geen kennis heeft van een geplande onteigening.
2. In zoverre het bij deze voorschreven eigendom onderworpen is of zal worden aan urbanisatievereisten en overheidsreglementen zal de koper zich hiernaar moeten gedragen, zonder hieromtrent enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen om het even wie.
3. **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin de vergunningsplichtige handelingen vermeld worden.

Verkoper verklaart een stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot het voorschreven onroerend goed ontvangen te hebben op 11 februari 2026 opgemaakt door de stad Turnhout.

Ondergetekende minuuthoudende notaris vermeldt in toepassing van artikel 5.2.1.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. dat volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd voor dit goed;
 - op 10 mei 1971 met referte 71/70 voor de verlening van een jaar + vergunning tot bouwen van 3 appartementscomplexen met ondergrondse parking, groen aanleg en wegenis;
 - op 05 december 1972 met referte 407/72 voor het bouwen van een appartementscomplex met parking;
 - op 24 april 1973 met referte 128/73 voor binnenwijzigingen van de appartementen van blok 1;
 - op 17 juni 1974 met referte 186/74 voor binnenwijzigingen van de appartementen van blok 1;
 - op 08 december 1975 met referte 406/75 voor het bouwen van een appartementsgebouw met 32 wooneenheden (blok b);
 - op 08 december 1975 met referte 439/75 voor het bouwen van een appartementsgebouw met 32 wooneenheden (blok c);
 - op 31 mei 1977 met referte 226/77 voor het plaatsen van ondergrondse tf-kabel;
 - op 16 maart 1981 met referte 90/81 voor de samenvoeging van twee appartementen door binnenverbouwingen;
 - op 21 maart 1983 met referte 106/83 voor het vellen van bomen;
 - op 04 november 1985 met referte 193/85 voor het bouwen van 2 x 36 appartementen;
 - op 06 april 1987 met referte 107/87 voor het plaatsen van brievenbus op paal;
 - op 31 januari 2000 met referte 390/98 voor het bouwen van 20 appartementen met garage voor 20 auto's en carport;
 - op 23 april 2001 met referte 279/00 voor het bouwen van 20 appartementen met garage voor 21 auto's + carport;
 - op 03 mei 2004 met referte 522/03 voor het plaatsen van antennes met bijhorende technische cellen voor radiotelefonische netwerken op het dak van een appartementsgebouw;
 - op 30 januari 2006 met referte 357/05 voor het plaatsen van antennes met bijhorende apparatuur voor mobiele telefonie op een bestaand vergund gebouw;
 - op 10 juli 2006 met referte 42/06 voor het kappen van twee bomen;
 - op 17 juli 2006 met referte 53/06 voor het kappen van 10 bomen die gevaarlijk boven de weg hangen;
 - op 21 september 2006 met referte 3/06 voor het vervangen van een bestaand

zendstation voor mobiele communicatie door een nieuw zendstation dat deel zal uitmaken van het bestaande cellulaire netwerk;

- op 19 mei 2011 met referte 118/11 voor het vellen van een boom wegens verkeersveiligheid;
 - op 01 augustus 2014 met referte 167/14 voor het rooien van bomen;
 - op 20 oktober 2016 met referte 182/16 voor het opdelen van 1 appartement in 2 appartementen;
 - op 13 augustus 2024 met referte OMV_2024073942 voor het splitsen van een appartement in twee wooneenheden;
 - op 19 september 2024 met referte OMV_2024076553 voor het plaatsen van een nieuw telecommunicatiestation op het dak van een bestaand appartementsgebouw;
 - op 14 november 2024 met referte OMV_2024103246 voor het opsplitsen van eerder samengevoegde appartementen;
 - op 28 augustus 2025 met referte OMV_2025072268: opsplitsen van een samengevoegd appartement naar 2 afzonderlijke appartementen (met voorwaarde: “het verslag van de brandweer van 9 juli 2025 dient strikt opgevolgd te worden. Aan alle bemerkingen dient gevolg gegeven te worden.”).
2. dat voorschreven goed volgens het Gewestplan Turnhout de dato 30 september 1977 gelegen is in woongebied;
 3. dat het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout” de dato 04 juni 2004 van toepassing is;
 4. dat er met betrekking tot voorschreven onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
 5. dat er op voorschreven goed geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
 6. dat er voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn:
 - de dato 08 september 1969: aanvraag voor een nieuwe verkaveling (wonen of industrie);
 - de dato 15 september 1975: aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling (wonen of industrie);
 - de dato 05 september 2003: aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling (wonen of industrie);
 - de dato 19 september 2005: aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling (wonen of industrie);
 7. dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied krachtens artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 8. dat voorschreven goed gelegen is in de zuiveringszone ‘centraal gebied’.

Ondergetekende notaris vermeldt tenslotte dat, met betrekking tot voorschreven goed, geen planbatenheffing verschuldigd is.

Draagwijdte informatie.

De partijen erkennen te weten dat de notaris niet verantwoordelijk is voor de juistheid van de informatie van voormelde inlichtingenbrief of stedenbouwkundig uittreksel van de stad Turnhout, alsook dat de notaris niet ter plaatse gaat om de feitelijke toestand van het goed te inspecteren.

De notaris informeert de koper dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat het goed integraal vergund is, noch dat het werd opgericht in overeenstemming met deze vergunningen of de daarin opgelegde voorwaarden werden nageleefd, noch dat de vergunningen rechtsgeldig zijn, noch dat deze niet vervallen zijn, noch dat deze effectief betrekking hebben op het goed.

Informatieplicht koper.

De koper verklaart erop te zijn geweest dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk was om persoonlijk te controleren of het verkochte goed conform is aan de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen en of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst omgeving van de gemeente waar het goed gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die werd uitgevoerd door de minuuthoudende notaris overeenkomstig de regionale van kracht zijnde voorschriften. Hij werd daarbij in het bijzonder gewezen op de mogelijkheid om aan de bevoegde dienst omgeving te vragen om inzicht te verkrijgen in de vergunningen die werden afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op heden, om zo deze conformiteit en legaliteit vast te stellen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen.

Overeenkomstig artikel 3:51 van de Vlaamse Codex Wonen heeft ondergetekende notaris het register van herstellvorderingen geraadpleegd, vermeld in artikel 3:44 §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over voorschreven onroerend goed.

Kaderdecreet Handhaving – raadpleging maatregelenregister.

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 08 april 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Op grond van de opzoeken en de door haar ingewonnen informatie verklaart ondergetekende notaris:

1. dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. dat zij de koper vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 13 januari 2026 overeenkomstig artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

1. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt U op <http://www.ovam.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.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die

aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De notaris wijst de koper er echter op dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem

PFAS-verontreiniging.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is een zone met PFAS-verontreiniging.

Voor meer informatie aangaande “PFAS” wordt verwezen naar de volgende website

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/over-pfas>.

Asbest (gebouw opgericht vóór 2001).

1. **Privatieve delen.**

Op het goed bevinden zich een 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 asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260402-000381.000 op 02 april 2026 (onbeperkt geldig, tenzij de toestand wijzigt).

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: ***asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)***.

Tijdens de inspectie vastgesteld: *0 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen*.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd 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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

2. **Gemene delen.**

Op de gemeenschappelijke delen van het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De V.M.E. beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20250416-000449.000 op 16 april 2025 (geldig tot 16 april 2035).

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: ***niet-asbestveilig***.

Tijdens de inspectie vastgesteld: *3 asbestmaterialen, 1 beperking, 0 uitsluitingen*.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd 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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van de asbestinventarisattesten werden voor heden aan de koper bekend gemaakt.

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

Vlaams Bosdecreet.

Voorschreven goed valt niet onder de toepassing van het Bosdecreet.

Onroerend erfgoeddecreet.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

De verkoper verklaart ter informatie dat het eigendom ook niet is opgenomen in één van bovengemelde inventarissen zonder te zijn vastgesteld en niet gelegen is in een gebied waar een archeologisch erfgoed te verwachten valt zoals vermeld in artikel 5.4.1, derde lid, 1° van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Natuurbehoud en natuurlijk milieu.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet:

- gelegen is binnen een Vlaams Ecologisch Netwerk, een Vlaams en Erkend Natuurreservaat of de uitbreidingsperimeter daarvan,
- bestemd zou zijn voor groen- of bosgebied in een Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk of zou liggen binnen een Natuurinrichtingsproject of bosreservaat.

Risicozone voor overstroming - Integraal waterbeleid.

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de watertoets en het daaruitvolgende overstromingsrapport) en de verklaring van de verkoper, blijkt dat het geschonken onroerend goed:

- a) niet gelegen is in een signaalgebied;
- b) niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
- c) een Perceel-score (P) heeft van **D: middelgrote kans op overstromingen.**
- d) een Gebouw-score (G) heeft van **A: geen overstroming gemodelleerd.**

De verkoper verklaren dat bovenvermelde Perceel- en Gebouwscores niet geactualiseerd werden aan de hand van een overstromingsattest en bijgevolg enkel gebaseerd zijn op voormeld overstromingsrapport de dato 06 mei 2026.

Voorkooprecht.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed tot op heden niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, optierecht of recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart, voor zover hem bekend, dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening, en enige andere overheidsregeling.

Na raadpleging van het e-voorkooploket door ondergetekende notaris op heden blijkt dat het goed met geen enkel wettelijk Vlaams voorkooprecht bezwaard is.

Reglementering inzake grondverzet.

De verkoper is met betrekking tot voorschreven goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk X van liet Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering). De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 56 en 57 van voormeld reglement).

Fotovoltaïsche zonnepanelen.

De verkoper verklaart dat er zich geen fotovoltaïsche zonnepanelen bevinden op het goed.
Elektrische installaties.

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 01 april 2026 werd door BELAC vz vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf ondertekening van het proces-verbaal van toewijs zal vastgesteld moeten worden of 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 behoud 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 erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn 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.

Energieprestatiecertificaat.

1. **Privatieve delen.**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Stijn Vervoort (EP20528) gedateerd van 25 maart 2026 met vermelding van unieke code 20260325-0003832616-RES-1 met **label F**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

De kopie van dit certificaat zal bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing aan de koper worden overhandigd.

2. **Gemene delen.**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Kris Delvaux (EP19246) gedateerd van 08 december 2021 met vermelding van unieke code 20211208-0002500927-GD-1.

De kopie van dit certificaat zal bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing aan de koper worden overhandigd.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen.

Er geldt een renovatieverplichting voor residentiële gebouwen bij notariële overdracht in volle eigendom vanaf 01 januari 2023, waarbij de koper binnen de 6 jaar moet renoveren naar (minstens) label D en een nieuw EPC laten opmaken behalve wanneer het gebouw wordt gesloopt binnen de 6 jaar of het gebouw een monument betreft (deels) beschermd cultuurhistorische landschap-, stads- of dorpsgezicht betreft, of is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

Stookolietank.

Verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (K.B. van 25 januari 2001).

Volgens de inlichtingen verstrekt aan ondergetekende notaris blijkt dat er betreffende voorschreven onroerend goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, vermits er sinds

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

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.

Indien er een collectieve verzekeringspolis is afgesloten betreffende het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, zal de koper in de plaats gesteld worden in al de rechten en verplichtingen van de verkoper hieromtrent en dit overeenkomstig de bepalingen aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten.

De koper is verplicht deze lopende verzekeringsovereenkomst(en) verder te zetten en de premies te betalen vanaf heden.

Abonnementen water, gas, elektriciteit.

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de 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.

Belastingen.

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

B. DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied.

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

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, 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 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.

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

Plafond (bereikt).

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

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

Gevolgen van een bod.

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing.

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-

verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 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 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 de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik.

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie.

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

Wettelijke indeplaatsstelling.

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

Uitdrijving.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler.

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

Prijs.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest).

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst 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 registratierecht van twaalf procent (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 vijfnegenentig 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend 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 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.

Nalatigheidsintresten.

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^o, 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 clauses van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde verval dag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses 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 clauses 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, 1° 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 verkoopvoorwaarden.

C. DEFINITIES

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

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT.

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

Alle medewerkers van notaris Marie-Ghislaine Brosens te Beerse.

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 erfdiensbaarheden 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 hypotheek 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.

Recht op geschriften.

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00) op aangifte van ondergetekende minuuthoudende notaris Marie-Ghislaine Brosens.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Beerse op datum als gemeld, en ondertekend door mij, notaris.