

4508/ep

In het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op eenentwintig november.

Ga ik, meester **JAN STOEL**, notaris met standplaats te Merksplas, over tot het opstellen van de **VERKOOPSVORWAARDEN** van de online verkoop op bidit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerrechtelijk Wetboek.

A. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

###

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden

B. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

NOTARIS: Jan Stoel

ZETEL: 2330 Merksplas, Sint-Rochusstraat 3

TELEFOON: 014.63.30.43 (algemeen) en 014.47.28.49 (dossierbeheerder)

E-MAIL: info@notariaatmerksplas.be (algemeen) en ep@notariaatmerksplas.be (dossierbeheerder)

DOSSIERNUMMER: 4508/ep

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**GEMEENTE 2330 MERKSPLAS**

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, Steenweg Op Rijkevorsel 67,

- thans kadastraal bekend sectie K, nummer 89Z19P0000 en sectie G nummers 582AP0000; 578P0000; 579P0000; 580BP0000; 581GP0000 met een oppervlakte van zes hectare achtenvijftig are vijfenvijftig centiare (6ha 58a 55ca);

- in de eigendomstitel beschreven wijk K delen van nummers 89/A/18 en 89/C/18 en wijk G nummers 582/A, 578, 579, 580/B en 581/E, met een oppervlakte van zes hectare achtenzeventig are vijfentwintig centiare (6ha 78a 25ca).

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

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

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

###

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **ACHTHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 850.000,00)**.

De biedingen zijn bindend en kunnen niet gedaan worden onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

De notaris kan een uitgebracht bod weigeren.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **14 januari 2025 om 13:00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **22 januari 2025 om 13:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **29 januari 2025 om 20:30 uur**.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke maandagvoormiddag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf 09 december 2024 tot en met 20 januari 2025.

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

###

PUBLICITEIT

De bekendmaking van de tekoopstelling zal verlopen via www.biddit.be, alsook via www.notaris.be en www.immoweb.be. Tevens zal er gedurende vijf weken een printpublicatie verschijnen in het notarisblad voor Antwerpen.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1- **Hypothecaire toestand**. De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheek, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op gelijke wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Pandwet

Uit opzoekingen gedaan door ondergetekende notaris blijkt dat:

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

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2- **Staat van het goed - Gebreken.** Het goed wordt verkocht in de staat 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 erfdiensbaarheden 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 kandidaatkopers dienen het onroerend goed dan ook aandachtig te bezoeken.

De notaris wijst de kandidaatkopers erop dat hij bij zijn plaatsbezoek **vochtproblemen** heeft vastgesteld.

De notaris wijst de kandidaatkopers erop dat bepaalde hekken op het eigendom toebehoren aan de huurder en dus niet zijn inbegrepen in onderhavige verkoop.

3- **Grenzen - oppervlakte.** Er wordt geen waarborg gegeven van maat of oppervlakte. Elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan één/twintigste bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs. De grenzen van het goed zijn niet gewaarborgd.

4- **Erfdiensbaarheden.** Het goed wordt verkocht met alle erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico. In voornoemde eigendomsakte werden geen erfdiensbaarheden opgenomen.

Voor zover deze bedingen nog van toepassing zijn, wordt de koper dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de eigenaars.

5- **Gemene muren en afsluitingen.** Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen.

De koper treedt hieromtrent in de rechten en verplichtingen van de eigenaars. De notaris verklaart niet op de hoogte te zijn van overeenkomsten en/of moeilijkheden omtrent gemene muren, hagen of andere afsluitingen, **met uitzondering van** hetgeen voorzien in de akte van ruil, verleden voor notaris Claire Boone, te Turnhout op 23 januari 2006 waarin letterlijk het volgende wordt bepaald:

"...

Partij anderzijds heeft volgende prestaties en diensten geleverd in het voordeel van de partij enerzijds:

-beplanting vijftig meter taxushaag inclusief voorbereiding plantgrond

-bevestigen poort en bijbehorende brievenbus

-voorzieningen electriciteit en automatisatie

-metselwerk twee zuilen dienstig voor ophanging inrijpoort

-arbeidsuren

..."

6- **Eigendom en risico.** Het eigendomsrecht en het risico gaan over op de koper op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, waardoor de koper gesubrogeerd wordt in alle rechten en vorderingen van de eigenaars betreffende het goed en de eventuele toebehoren, waaronder de eventuele rechten ten aanzien van aannemers, architecten en installateurs.

Tienjarige aansprakelijkheid

De tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek) is **NIET** van toepassing is op de huidige vervreemding.

7- **Genot en gebruik.** De eigenaars verklaren dat het voormeld onroerend goed verhuurd is aan ###, Steenweg op Rijkevorsel 67, ingevolge een onderhandse huurovereenkomst de dato 08 december 2015, geregistreerd op het registratiekantoor Turnhout 1 op 12 januari daarna.

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gebracht van de huurvoorwaarden zoals bedongen in het huurcontract, waarvan hij erkent een kopie te hebben ontvangen. De koper neemt deze huurovereenkomst over en treedt daarbij in alle rechten en plichten van de eigenaars.

De koper bekommt het genot van voormelde goed na de volledige betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en intresten.

De notaris wijst de kandidaat-koper erop dat de huurder de huurwaarborg in speciën heeft betaald en dat # er geen overdracht zal plaatsvinden van de huurwaarborg door de verkoper aan de koper, doch dat de koper, ingevolge de overname van het huurcontract, gehouden zal zijn de betaalde huurwaarborg aan de huurder terug te betalen bij het einde van de huurovereenkomst.

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de verplichting om een conformiteitsattest te bezitten aangaande de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van

het verhuurde goed en heeft hen gewezen op de strafsancties bij het ontbreken ervan.

Reclameborden en publiciteitscontracten

Er bevinden zich op het bij deze verkochte goed **geen** reclameborden. Het onroerend goed is niet bezwaard met een publiciteitscontract.

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

10- **Nutsvoorzieningen.** De koper zal vanaf de ingentreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), voor zoveel als nodig, 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 eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

11- **Taksen - Belastingen.** De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het goed, met uitzondering van de belasting op tweede verblijven, worden door de koper gedragen vanaf de datum van de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf het ogenblik dat te toewijs definitief wordt. Hetzelfde geldt voor de vergoedingen die jaarlijks door de overheid worden gevorderd.

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

12- **Overheidsvoorschriften.** De koper zal zich moeten gedragen naar alle overheidsbesluiten en reglementen, zonder enig verhaal tegen de eigenaar te kunnen uitoefenen, of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

13- **Conventionele overdrachtsbeperkingen.** Voor zover bekend is het goed niet belast met een conventioneel voorkeepsrecht, noch koopoptie, noch enig recht tot wederinkoop en het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard, **behoudens hetgeen hierna vermeld.**

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

1. Met betrekking tot voormeld goed vermeldt de notaris dat: *geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de voorschreven grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

*hoegenaamd geen enkel bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de grond waarop deze akte betrekking heeft, zolang de vereiste vergunning niet is verkregen.

2. De notaris vermeldt en informeert met toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat er voor het onroerend goed geen (stedenbouwkundige) **vergunning** of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, *met uitzondering van:*

voor perceelnummers 879Z19P0000 en 0582AP0000:

een vergunning 1) voor het slopen en bouwen van een woning de dato 05 februari 2002 en 2) voor het afbreken van een bestaande woning en het oprichten van een eengezinswoning (gewijzigd ontwerp) de dato 15 oktober 2002.

2° dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het onroerend goed is:

voor perceelnummers: 89Z19P0000, 587P0000, 579P0000, 580BP0000 en 581GP0000 volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "groengebied"

voor perceelnummer 582AP0000: volgens het gewestplan "woongebied met landelijk karakter".

3° dat het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van gemelde Codex en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het onroerend goed **geen voorkeurecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van gemelde Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

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

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

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

3. De gemeente Merksplas meldt bij haar schrijven van 13 november 2024, waarbij deze inlichtingen verstrekt over de stedenbouwkundige toestand in de ruimste zin van het woorden in het stedenbouwkundig uittreksel, in aanvulling van het voorgaande onder meer het volgende:

a) Met betrekking tot perceelnummer 0089Z19P0000:

- dat voormeld goed volgens het gewestplan deels in "woongebied met landelijk karakter" en deels in "natuurgebied" ligt;

- dat voormeld goed langs een lokale weg type 1, Steenweg op Rijkevorsel, met als beherende instantie AWV district Voselaar;

- dat voor voormeld goed volgende attesten gekend zijn: a) voor het afbreken van een bestaande woning en het oprichten van een eengezinswoning de dato 27 november 2001 en b) voor

het plaatsen van een geluidswal met vegetatie met dossiernummer 2004/0007;

- dat voormeld goed gelegen is in het zoneringsplan "collectief te optimaliseren buitengebied";

- dat er voor voormeld goed een wettelijke erfdienstbaarheid "gemeenteweg privaat - chemin nr. 9" van toepassing is.

b) met betrekking tot perceelnummer 582AP0000:

- dat voormeld goed langs een lokale weg type 1, Steenweg op Rijkevorsel, met als beherende instantie AWV district Voselaar;

- dat voor voormeld goed volgende attesten gekend zijn: a) voor het afbreken van een bestaande woning en het oprichten van een eengezinswoning de dato 27 november 2001 en b) voor het plaatsen van een geluidswal met vegetatie met dossiernummer 2004/0007;

- dat voormeld goed gelegen is in het zoneringsplan "collectief te optimaliseren buitengebied".

c) met betrekking tot perceelnummer 578P0000:

- dat voormeld goed volgens het gewestplan deels in "natuurgebied" en deels in "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" ligt;

- dat de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 29 kavels op 14 februari 1968 definitief werd geweigerd;

- dat voor voormeld goed volgend attest gekend is: voor het plaatsen van een geluidswal met vegetatie met dossiernummer 2004/0007;

- dat voormeld goed gelegen is in het zoneringsplan "collectief te optimaliseren buitengebied";

- dat voor voormeld goed een natuurbeheerplan Merksplas-Kolonie type 3 met startdatum 03 december 2018 en einddatum 03 december 2042, zoals hierna verder beschreven, is gekend;

- dat voormeld goed a) vastgesteld bouwkundig erfgoed "Merksplas Kolonie" en b) beschermd cultuurhistorisch landschap "Rijksweldadigheidskolonie Merksplas", zoals hierna verder beschreven.

d) met betrekking tot perceelnummer 579P0000:

- dat voormeld goed volgens het gewestplan deels in "natuurgebied" en deels in "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" ligt;

- dat voormeld goed gelegen is langs een aardeweg, met als beherende instantie het lokaal bestuur;

- dat de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 29 kavels op 14 februari 1968 definitief werd geweigerd;

- dat voor voormeld goed volgend attest gekend is: voor het plaatsen van een geluidswal met vegetatie met dossiernummer 2004/0007;

- dat voormeld goed a) vastgesteld bouwkundig erfgoed "Merksplas Kolonie" en b) beschermd cultuurhistorisch landschap

“Rijksweldadigheidskolonie Merksplas”, zoals hierna verder beschreven.

e) met betrekking tot perceelnummer 580BP0000:

- dat voormeld goed volgens het gewestplan deels in “natuurgebied” en deels in “gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” ligt;

- dat voormeld goed gelegen is langs een aardeweg, met als beherende instantie het lokaal bestuur;

- dat de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 29 kavels op 14 februari 1968 definitief werd geweigerd;

- dat voor voormeld goed volgend attest gekend is: voor het plaatsen van een geluidswal met vegetatie met dossiernummer 2004/0007;

- dat voormeld goed a) vastgesteld bouwkundig erfgoed “Merksplas Kolonie” en b) beschermd cultuurhistorisch landschap “Rijksweldadigheidskolonie Merksplas”, zoals hierna verder beschreven;

- dat er een ruilverkaveling “Merksplas” bekend is bij besluit van 05 januari 1998.

f) met betrekking tot perceelnummer 581GP0000:

- dat voormeld goed volgens het gewestplan deels in “natuurgebied”, deels in “gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” en deels in “woongebied met landelijk karakter” ligt;

- dat de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 29 kavels op 14 februari 1968 definitief werd geweigerd;

- dat voor voormeld goed volgend attest gekend is: voor het plaatsen van een geluidswal met vegetatie met dossiernummer 2004/0007;

- dat voormeld goed gelegen is in het zoneringsplan “collectief te optimaliseren buitengebied”;

- dat voormeld goed a) vastgesteld bouwkundig erfgoed “Merksplas Kolonie” en b) beschermd cultuurhistorisch landschap “Rijksweldadigheidskolonie Merksplas”, zoals hierna verder beschreven.

4. De notaris verklaart een stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, met name op 13 november 2024, alsook een kopie van het schrijven van de gemeente Merksplas van eenzelfde datum, waarbij deze inlichtingen verstrekt over de stedenbouwkundige toestand in de ruimste zin van het woord.

5. De notaris wijst op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inhoudende de vergunningsplichtige handelingen.

6. Door de notaris kan geen waarborg gegeven worden betreffende de bestaande constructies, en of deze al dan niet

overeenkomstig al dan niet afgeleverde vergunningen zijn opgericht, noch omtrent de inplanting van de gebouwen en/of de afstand tot de perceelsgrenzen.

7. De notaris heeft geen kennis van enige planbatenheffing.

VLAAMSE CODEX WONEN

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over voormeld goed.

ONROEREND ERGOED

De notaris verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed geïventariseerd (*landschapsatlas, archeologische zones, bouwkundig erfgoed, landschappelijk erfgoed*) of (voorlopig) beschermd (*landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site*) is in het kader van het Onroerenderfgoeddecreet of onderworpen is aan enige andere beschermingsmaatregel **MONUMENT, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld:**

a) De notaris verklaart, overeenkomstig artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet, dat gemeld goed is opgenomen in de inventaris "bouwkundig erfgoed Merksplas Kolonie". Desbetreffend wordt de koper gewezen op **hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet**, vermeldende onder meer de rechtsgevolgen die aan de inventarisatie verbonden zijn.

Voor zoveel als nodig verklaart de koper te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

b) De notaris verklaart, overeenkomstig artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet, dat gemeld goed definitief beschermd is, met name als cultuurhistorisch landschap "Rijksweldadigheidskolonie Merksplas". Desbetreffend wordt de koper gewezen op **hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet**, vermeldende onder meer de rechtsgevolgen die aan de bescherming verbonden zijn.

Daarenboven wordt de koper gewezen op het ministerieel Besluit van 29 juni 1999, houdende definitieve, bescherming als landschap, waarin letterlijk vermeld staat wat volgt:

"...

Artikel 1. *Wordt definitief beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 16 april 1996, zoals afgebakend op bijgaand plan:*

Wegens zijn esthetische, historische, natuurwetenschappelijke en socio-culturele waarde:

- als landschap:

DE RIJKSWELDADIGHEIDSKOLONIE MERKSPLAS, gelegen te Merksplas (Merksplas), Steenweg op Rijkevorsel ; Steenweg op Wortel ; bekend ten kadaster:

Merksplas, sectie G, perceelnummer(s) 197B, 197C, 197D, 197E, 200B, 204B, 204C, 204D, 204E, 206B, 212B3, 212C3,

212D2, 212D3, 212E3, 212F3, 212G3, 212H3, 212K3, 212L3, 212M3, 212N3, 212P3, 212R, 212R3, 212S, 21253, 212T, 212T3, 212V, 212W2, 216B, 219B, 220B, 226D, 227C, 227D, 228D, 229D, 229E, 230C, 230D, 230E, 230F, 233R, 2335, 233T, 233V, 233W, 233X, 238F, 23852, 238T2, 238V2, 244D, 249B, 249C, 249E, 250C, 251B, 253B, 253G, 253H, 255E, 256C, 257C, 257E, 259C, 261C, 262C, 263C, 265B, 267B, 270B, 270C, 275B, 275C, 277E, 277F, 278B, 281B, 291B, 297B, 299B, 301B, 306B, 306C, 307B, 312B, 316C, 317C, 318C, 318D, 319E, 319F, 319G, 321C, 323C, 323D, 323E, 324B, 329C, 331B, 334A, 335B, 342A, 343A, 344B, 348B, 348C, 348E, 349A, 350B, 350C, 350D, 350E, 350F, 352D, 352E, 358B, 361A, 364A, 366A, 367A, 368A, 369A, 371E, 373D, 378T, 378V, 381A, 384B, 384C, 386C, 388C, 389H, 390F, 390M, 390N, 391H, 391K, 391L, 391M, 392A, 394A, 397C, 397H, 397K, 399B, 400D, 400H, 400K, 401A, 402A, 403E, 403F, 403G, 406E, 406F, 407G, 407H, 407K, 408B, 409E, 409E2, 409L2, 409M2, 416F, 416G, 416H, 419A, 420D, 420E, 420F, 422F, 423B, 424D, 425D, 425E, 426A2, 426B2, 426C2, 426D2, 426E2, 426F2, 426G2, 426H2, 426K2, 426L2, 426M2, 427D, 427E, 427G, 427K, 427L, 427M, 429G, 429H, 430C, 430K, 430P, 4305, 430T, 430V, 430W, 430X, 431A2, 431B2, 431C2, 431D2, 431E2, 431F2, 431G2, 431H2, 431V, 431W, 431X, 431Y, 431Z, 432A, 433A, 434A, 435D, 435E, 435F, 440F, 440G, 440L, 440M, 440P, 440R, 4405, 440T, 440V, 440W, 440X, 440Y, 440Z, 441C, 441D, 441G, 441H, 441K, 441L, 441M, 442B, 444B, 445B, 446B, 447B, 448B, 449C, 449D, 450A, 451B, 451C, 451D, 452A, 452B, 452C, 452D, 452E, 452F, 452G, 452H, 452K, 452L, 453A, 453B, 453C, 453E, 453F, 453G, 453K, 454B, 454C, 454D, 454E, 454H, 454K, 454L, 454M, 458A, 459B, 461B, 462B, 463B, 464D, 467C, 468B, 468C, 471C, 471D, 471E, 480A2, 480B2, 480C2, 480D2, 480E2, 480F2, 480G2, 480L, 480M, 4805, 480T, 480W, 480X, 480Y, 480Z, 481B, 484E, 484F, 489B, 489C, 489D, 493A, 494B, 498B, 499B, 503B, 506B, 506C, 506D, 510B, 510C, 511B, 512D, 513A2, 513B2, 513C2, 513D2, 513E2, 513F2, 513P, 513R, 5135, 513V, 513W, 513X, 518D, 518G, 518H, 518K, 519B, 519C, 520A, 520B, 520C, 521A, 522C, 522H, 522K, 524E, 524F, 525N, 525P, 525R, 526K, 526L, 529E, 531B, 532E, 533C, 534H, 534L, 534M, 535B, 536A2, 536B2, 536N, 536P, 536V, 536X, 536Y, 536Z, 537A2, 537B2, 537C2, 537P, 537R, 5375, 537T, 537X, 537Z, 540B2, 540C2, 540D2, 540F2, 540G2, 540H2, 540K2, 540L2, 540M2, 540R, 540S, 540T, 540Y, 540Z, 543N, 543P, 543R, 543S, 543V, 543W, 543X, 543Y, 543Z, 546F, 546H, 546K, 546L, 546M, 546N, 546P, 547H, 547K, 547L, 547M, 547N, 547P, 547R, 5475, 547T, 548A, 549A, 551A, 552A, 553A, 554A, 557A, 558A, 564A, 565A, 566A, 567A, 568A, 569A, 571A, 573/02G, 573A, 574P, 574R, 5745, 574T, 574V, 574W, 574X, 574Y, 574Z, 575B, 575C, 576B, 577, 578, 579, 580B, 580D, 581E, 581F, 583C, 584, 592H, 592K, 592L, 592M, 592N, 592P, 593H, 593K, 593L, 593M, 593N, 5935, 594C, 595B, 595C; Merksplas, sectie K, perceelnummer(s) 130C, 130D, 130E, 130F, 130G, 155A, 155D, 155E, 156A, 157A, 157B, 157C, 158A,

159A, 160A, 164A, 165A, 166A, 167, 168A, 169A, 170A, 171, 172, 173, 174, 175A, 176A, 177A, 178, 179A, 179B, 180A, 180B, 181A, 182A, 183A, 184A, 185A, 186A, 187A, 188A, 188B, 188C, 189A, 189B, 189C, 190A, 190B, 190C, 190D, 191A, 191B, 192A, 193A, 193B, 194A, 194B, 195A, 196A, 197A, 197B, 198A, 199A, 200/02A, 200A, 200A/2, 201A, 202A, 202B, 202D, 202E, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209C, 209D, 209E, 210A, 210B, 211A, 211B, 212A, 213A, 214A, 215A, 216A, 217A, 218A, 219A, 220A, 221A, 222A, 223A, 223B, 224A, 224B, 225A, 226A, 227A, 228A, 229A, 229B, 230A, 230B, 230C, 230D, 231A, 231E, 232A, 232B, 233A, 234A, 235A, 236B.

Art. 2.

De historische waarde wordt als volgt omschreven:

Het is voor het Vlaams Gewest een uniek en intact voorbeeld van de opbouw en de inrichting van een gebied als "onvrije" weldadigheidskolonie.

De sociaal-culturele waarde wordt als volgt omschreven:

De Rijksweldadigheidskolonie is een concreet, nog intact voorbeeld van de uitvoering van een sociale wetgeving die zijn oorsprong vindt in de periode van de Koninklijke Nederlanden en die verder evolueerde van bij het ontstaan van België. De uitvoering van die wetgeving heeft zijn repercussies naar een specifieke landinrichting gehad die aan de grondslag liggen van het huidige landschapsbeeld.

Dat het gebied zelfs een internationale waarde heeft, wordt onderstreept door het feit dat ook in Nederland voor de kolonie Veenhuizen de procedure voor een bescherming als gezicht is aangevat.

De natuurwetenschappelijke waarde wordt als volgt omschreven:

De aanwezige bossen, heiderelicten en vengebieden zijn biologisch waardevol tot zeer waardevol.

Door zijn uitgestrektheid, zijn grote rijkdom aan biotopen en door zijn relatieve rust heeft het gebied een grote faunistische waarde.

De aanwezigheid van een immens, intact drevenpatroon geeft het gebied een belangrijke dendrologische waarde.

De esthetische waarde wordt als volgt omschreven:

Dit landschap heeft door de aanwezigheid van een monumentaal drevenpatroon en door zijn uitgestrektheid, zijn gaafheid en zijn grote rijkdom aan biotopen en door zijn relatieve rust een zeer grote landschappelijke waarde. Door zijn gevarieerde inrichting in het kader van een weldadigheidskolonie vormt het een structureel geheel dat nog gaaf bewaard is gebleven.

De doelstellingen van het toekomstig beheer worden als volgt omschreven:

De waarde van het landschap verantwoordt dat er een beheer gevoerd wordt waarmee het domein als één structureel geheel

kan bewaard worden. De afschaffing van de wet op de landloperij en de evolutie naar een strafinrichting voor zware criminelen en illegale buitenlanders kunnen en zullen grote gevolgen hebben voor de toekomst van het gebied en vormen een grote bedreiging voor zijn (structurele) eenheid.

Het is dus van het allergrootste belang dat er een bestemming en een gepast beheer voor alle gebouwen en inrichtingen en voor alle gronden in het gebied gevonden wordt of behouden blijft, zonder evenwel de structurele eenheid van het gebied hiermee op te geven. Eveneens moet een oplossing gevonden worden voor het onderhoud van het bomen- en natuurpatrimonium. Eén van de bijkomende problemen wordt gevormd door het feit dat er voor een aantal deelgebieden langdurige concessies lopen, onder meer aan landbouwbouwers en aan een plantenkwekerij.

De Vlaamse Landmaatschappij heeft reeds delen van het domein aangekocht. Het is de bedoeling ook de andere delen aan te kopen die te koop zullen gesteld worden door de Regie der Gebouwen. Dit geldt eveneens voor de zone van de personeelswoningen, waarvoor de Stichting Kempens Landschap v.z.w. het aanbod gedaan heeft om ze over te nemen en te renoveren en in-stand te houden binnen het landschappelijke kader van de kolonie van Merksplas.

Ook de andere gronden die niet in haar opdracht passen of die belangrijke natuurwetenschappelijke waarden hebben, zoals bijvoorbeeld de bossen en de bestaande en voormalige heide- en venrelicten, zal de Vlaamse Landmaatschappij trachten te laten overnemen door de afdeling Natuur en de afdeling Bos en Groen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

De gebouwen van de huidige Strafinrichting dienen bij voorkeur verder als penitentiare inrichting gebruikt en uitgebouwd te worden.

Het domein zal dus uiteindelijk een aantal beheerders hebben waarvan de beheersaccenten zullen verschillen naargelang van de opdracht, de doelstellingen en de intenties van die instanties.

Een bescherming als landschap is een wettelijk instrumentarium dat de mogelijkheid biedt om een waardevol landschap als één geheel te beschermen, instand te houden en te beheeren. Door de oprichting van een beheerscommissie wordt een continu overlegplatform gecreëerd en door het opstellen van een beheersplan heeft men de mogelijkheid om een doorlopend beheer uit te werken dat kadert in een globale visie met aandacht voor de belangrijke intrinsieke waarden van het gebied.

Het beheer moet de intrinsieke waarden van het gebied behouden en verbeteren door onder meer :

- het bewaren van het specifiek karakter van het compartimentenlandschap.

- het minstens behouden van de bossen en het verder diversifiëren door een geleidelijke overgang naar loofbos.
- het behouden en het zoveel mogelijk herstellen van het drevenpatroon; zijn toestand, zijn 9roeimogelijkheden en de zichtbaarheid in het landschap dienen verbeterd te worden.
- het zoveel mogelijk verder gebruiken van de landbouwgronden als veldkavels die als een structureel geheel passen in het landschap van de kolonie van Merkplas.
- het zodanig beheren van de deelgebieden met een zeer hoge natuurwaarde, zoals de bossen, de al dan niet voormalige vengebieden met heiderelicten en de kleiputten en omgeving, dat die waarden die nu in sommige gevallen als een relictwaarde kunnen aangeduid worden, merkkelijk verbeterd en zo mogelijk hersteld worden.
- het vinden of het behouden van gepaste bestemmingen voor de bestaande gebouwen en hun omgeving, waardoor zij als een karakteristiek en structureel geheel blijven passen in het landschap van de kolonie van Merksplas. Dit geldt voor de woningen en de recreatieinfrastructuur, maar ook voor het landbouwbedrijf in de Grote hoeve dat bij voorkeur in bedrijf zou gehouden worden en waar op een verantwoorde wijze aan duurzame landbouw zou gedaan worden. In de Kleine hoeve kan het project van het centrum voor de opvang van drugverslaafden ingepast worden waarbij aan extensieve en/of biologische landbouw en veeteelt en aan natuureducatie kan gedaan worden. De gebouwen van de huidige Strafinrichting dienen bij voorkeur verder als penitentiariaire inrichting gebruikt en uitgebouwd te worden.
- het op een gepaste manier inassen van de industriële terreinen in het geheel. Uitbreidingen zijn slechts mogelijk in het kader van het structureel geheel en voor zover er geen esthetische of natuurwetenschappelijke waarden geschaad worden.

Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:
 A. De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 3 juni 1997 houdende algemene beschermingsvoorschriften, advies- en toestemmingsprocedure, instelling van een register en vaststelling van een herkenningsteken voor beschermde landschappen (Belgisch Staatsblad 1 oktober 1997).

B. Specifieke beschermingsvoorschriften:
 Behoudens toestemming vanwege de Vlaamse minister of zijn gemachtigde is verboden:

1. Elke activiteit of elke handeling die een wijziging van de waterhuishouding of van de waterpeilen voor gevolg kan hebben.
2. Het vernietigen van eieren, nesten of broedsels.
3. Het vissen uitgezonderd in de kleiputten en de omgrachting.

..."

Voor zoveel als nodig verklaart de koper te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

LEEGSTAND

De notaris verklaart dat voormeld goed niet werd opgenomen in enige inventaris van leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid of onbewoonbaarheid en ook geen kennis te hebben van enige heffing of belasting dienaangaande.

BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet van 13 juni 1990 wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 van het Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

*Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

*Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

*Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis van het Bosdecreet, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

De notaris verklaart dat voormeld goed **een bos** is als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

De notaris verklaart dat hij, overeenkomstig artikel 91, §2 van het Bosdecreet, de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte zal brengen van alle verplichtingen die op voormeld goed rusten op grond van het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten en verklaart hem, in voorkomend geval, de nodige stukken te zullen overgedragen.

Voor het verkochte goed bestaat er een **bosbeheerplan**. Het plan werd goedgekeurd op 03 december 2018 onder nummer 36983. Het is geldig tot 03 december 2042.

De notaris verklaart verder dat er geen subsidie werd toegekend ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 31 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

De koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

BODEMDECREET

1. In een schrijven van de gemeente de dato 13 november 2024 wordt bevestigd dat geen vergunning of melding bekend is in

verband met een risico-inrichting zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De inhoud van de bodemattesten die betrekking hebben op het voormelde te koop gestelde goed werden afgeleverd door de OVAM op 31 augustus 2023.

De inhoud van **elk** van deze bodemattesten 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 risico-grond 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: 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 op 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 kopers worden verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest aangezien dit attest ter beschikking werd gesteld aan de kandidaat-kopers. Het bodemattest zal aan de kopers overhandigd worden.

4. De kopers nemen de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder verhaal tegen de eigenaar, verkopende notaris of bank.

5. De notaris wijst de koper er op dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat dit niet verhindert dat de bepalingen met betrekking tot het grondverzet ("Hoofdstuk XIII. - Het gebruik van uitgegraven bodems" van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

WATERPARAGRAAF

Uit consultatie van de ter beschikking zijnde overstromingskaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat voormeld goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen is in een door de overheid afgebakende risicozone voor overstroming.
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²), op voormelde percelen nummers 0089Z19P0000 en 0582AP0000, hebben G(ebouw)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

PARTICULIERE STOOKOLIETANK

De eigenaar heeft ten overstaan van ondergetekende notaris verklaard dat er een bovengrondse stookolietank aanwezig is op voormeld goed. Deze stookolietank werd nooit gekeurd. De koper dient zijn eigen zaak te maken van de keuring of buitengebruikstelling of verwijdering.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Voormeld goed is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties **voorafgaandelijk** de ingebruikname van de installatie.

De eigenaar legt het proces-verbaal van het controleonderzoek voor, opgesteld door ATECON VZW op 29 augustus 2024, waaruit blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement.

De koper zal zelf het nodige doen om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de eigenaar.

De koper wordt door de 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.

ASBESTINVENTARISATTEST

Het bouwjaar van de toegankelijke constructies is 2001 of recenter zoals onder meer blijkt uit het bouwjaar vermeld op de kadastrale legger, waardoor er **geen** asbestinventarisatetest dient opgemaakt te worden.

ROOKMELDERS

De notaris wijst de kopers op de wettelijke verplichting om

een woning te voorzien van voldoende rookmelders.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Uit recente kadastrale legger blijkt dat er voor voormeld goed een postinterventiedossier voor handen moet zijn.

Het postinterventiedossier werd tot op heden **niet** overge- maakt aan ondergetekende notaris zodat niet met zekerheid gezegd kan worden of het postinterventiedossier aan de ko- pers overhandigd kan worden.

Indien de kopers zelf een postinterventiedossier wensen op te (laten) stellen nemen zij de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder verhaal tegen de verkopende notaris of bank.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (residentieel gebouw)

De notaris verklaart dat de woning een residentieel gebouw is in de zin van het Energiebesluit.

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgemaakt door erkend energiedeskundige Marjolein Heymans, daterend van 23 juli 2024 met vermelding van unieke code 20240723-0003308860-RES-1 en label C.

De kopers worden verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit energie- prestatiecertificaat aangezien dit attest ter beschikking werd gesteld aan de kandidaat-kopers.

RENOVATIEPLICHT (residentieel gebouw)

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en desgevallend een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na vandaag de bestemming van het goed wijzigt.

De notaris informeert de koper dat, indien hij het verkochte goed binnen vijf jaar zal slopen, hij is vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

VOORKOOPRECHTEN

Conventioneel voorkeoprecht

Uit het voormelde huurcontract blijkt dat voormeld goed be- zwaard is met een optie tot aankoop in hoofde van de voor- melde huurder.

Wettelijke en decretale voorkeoprechten

Uit het informatiedossier dat werd opgevraagd in het e-voor- kooploket blijkt dat voormeld goed **niet bezwaard** is met een wettelijk of decretaal voorkeoprecht.

ZONNEPANELEN

Op het verkochte goed bevinden zich **geen** zonnepanelen.

C. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

Artikel 1.

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

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

TOETREDING

Artikel 2.

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

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

WIJZE VAN VERKOPEN

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

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

BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

Artikel 11.

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

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

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

Artikel 12.

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

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

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

Artikel 13.

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

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

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

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard

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

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

-een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** 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 € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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 € 5.000 (vijf duizend euro)**.

INSTELPRIJS EN PREMIE

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Artikel 16.

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

Artikel 17.

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

UITDRIJVING

Artikel 18.

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

Artikel 19.

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

STERKMAKING

Artikel 20.

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

Artikel 21.

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

BORG

Artikel 22.

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

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

HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID

Artikel 23.

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

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

PRIJS

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

Artikel 25.

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen

boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en

met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeventenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeventenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

SCHULDVERGELIJKING

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

-indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

-indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27.

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

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

SANCTIES

Artikel 28.

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schade-loosstelling. 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. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

-Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

-Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

-De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag:

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 29.

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

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

WAARSCHUWING

Artikel 30.

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

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

D. 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 Grondwettelijk 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 opschor-
tende 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.

E. SLOTBEPALINGEN

###

BEVESTIGING IDENTITEIT - WOONSTKEUZE - BEKWAAMHEID

- De notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen,
plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de eige-
naars aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

- Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hy-
potheekwet, waarmerkt de notaris op zicht van het rijksre-
gister van de natuurlijke personen, dat de naam, voornamen,
plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de eige-
naars overeenkomen met de vermeldingen in onderhavige stuk-
ken.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en afgesloten te Merksplas op datum als voormeld
en door mij, notaris, ondertekend.