

In het jaar tweeduizend zesentwintig.

1348/JB

Op vierentwintig september.

Ga ik, notaris te **JAN STOEL**, notaris met standplaats te Merksplas, over tot het opstellen van de **VERKOOPSVOORWAARDEN** van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

-----OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN -----

#

Hierna genoemd "de verzoeker" en/of "de verkoper".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS NOTARISKANTOOR

NOTARIS JAN STOEL

ZETEL: 2330 Merksplas, Sint-Rochusstraat 3

TELEFOON: 014/63.30.43 (algemeen) - 014/47.28.40 (dossierbeheerder)

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

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

LOT 1

GEMEENTE 2330 MERKSPLAS

Een perceel weiland, ter plaatse "Steenhovens", kadastraal bekend volgens recente kadastrale legger en volgens titel sectie E nummer 90/A/P0000 met een oppervlakte van twee hectare vijftentachtig are tweeënnegentig centiare (2ha 85a 92ca).

LOT 2

GEMEENTE 2330 MERKSPLAS

Een perceel weiland, ter plaatse "Steenhovens", kadastraal bekend volgens recente kadastrale legger en volgens titel sectie E, nummer 77/A/P0000, met een oppervlakte van één hectare zevenenzeventig are vijf centiare (1ha 77a 5ca).

LOT 3

GEMEENTE 2330 MERKSPLAS

Een perceel weiland, ter plaatse "De Boskens", kadastraal bekend:
- volgens recente kadastrale legger sectie F, nummer 32/P0000, met een oppervlakte van zevenennegentig are dertig centiare (97a 30ca);
- volgens eigendomstitel sectie F, nummer(s) 32, onder andere oppervlakte.

LOT 4

GEMEENTE 2330 MERKSPLAS

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, Leest 31, kadastraal bekend:

- volgens recente kadastrale legger sectie F, nummer 322/A/2/P0000, met een oppervlakte van eenentwintig are drie centiare (21a 3ca);
- volgens eigendomstitel sectie F, nummer(s) 322/c, 322/e en 322/f, onder andere oppervlakte.

Hierna genoemd "**het goed**" of "**de goederen**".

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op de te verkopen geen zonnepanelen bevinden.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

#

INSTELPRIJS

de instelprijs bedraagt:

- voor LOT 1: **TWEEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 225.000,00)**.
- voor LOT 2: **HONDERDVEERTIGDUIZEND EURO (€ 140.000,00)**.
- voor LOT 3: **ZESTIGDUIZEND EURO (€ 60.000,00)**.
- voor LOT 4: **VIJFHONDERDDUIZEND EURO (€ 500.000,00)**.

Een lager bod zal automatisch geweigerd worden. Elk aanvaard bod is bindend en kan niet worden ingetrokken. De notaris kan een bod wel 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 11 november 2026 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 19 november 2026 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 PROCES VERBAAL 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 26 november 2026 om 15.00 uur.

BEZOEKEN

De **loten 1, 2 en 3** kunnen door de kandidaat-kopers vrij bezocht worden.

Het **lot 4** zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, door afhaling van de sleutels op het kantoor van ondergetekende notaris, mits ondertekening van een ontvangstbewijs van de sleutels en voorlegging van een identiteitsbewijs, en mits er voorafgaand een afspraak wordt gemaakt met het kantoor van ondergetekende notaris voor het ophalen van deze sleutels.

VOORWAARDEN EIGEN AAN DE GOEDEREN

1- **Hypothecaire toestand.** Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheek, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee het zou kunnen bezwaard zijn.

De verkoper verklaart hierbij dat het goed, behoudens hetgeen gemeld aan de notaris, niet het voorwerp uitmaakt van een hypothecaire volmacht, hypotheekbelofte of een onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs en dat het goed sinds de tekoopstelling niet het voorwerp is geweest van een

hypothecaire inschrijving of overschrijving, noch belast werd met zakelijke rechten of vervreemd werd. Evenmin werd hem een deур-waardersexploit of dagvaarding betekend met betrekking tot het goed, noch werden bestuurlijke maatregelen opgelegd.

Pandwet

Na ingelicht te zijn door ondergetekende notaris over de Pandwet van elf juli tweeduizend dertien, verklaart de verkoper dat er in of op het goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.

2- **Staat van het goed.** Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt.

3- **Zichtbare en verborgen gebreken.** Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebouwen als de grond en de ondergrond. De verkoper vrijwaart de koper voor verborgen gebreken die hij kent of behoort te kennen, maar waarvan hij de kandidaat-koper niet in kennis heeft gesteld. De verkoper verklaart hierbij niet op de hoogte te zijn van verborgen gebreken.

Bovendien zal de koper het goed aanvaarden 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.

4- **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.

5- **Erfdienstbaarheden.** Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden, 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. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze te koop gestelde goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, **behoudens hetgeen hierna vermeld.**

6- **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 verkoper. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van overeenkomsten en/of moeilijkheden omtrent gemene muren, hagen of andere afsluitingen.

7- **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 verkoper betreffende het goed en de eventuele toebehoren, waaronder de eventuele rechten ten aanzien van aannemers, architecten en installateurs.

Tienjarige aansprakelijkheid

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

8- **Genot en Gebruik.**

*De verkoper verklaart dat met betrekking tot **Lot 1** een akte van pachtverzaking is verleden voor ondergetekende notaris Jan Stoel te Merksplas op heden, voorafgaand aan onderhavige akte, waarin de heer DE BIE Remi Christiaan en zijn echtgenote, mevrouw ROEFS Annie Margaretha Carolina, samenwonend te 2330 Merksplas, Koekhoven 8, met onmiddellijke ingang verzaakt hebben aan al hun pacht-rechten en rechten van voorkoop en dat zij zich ertoe verbonden hebben om het goed ter beschikking te stellen van de eigenaars en/of hun rechtsopvolgers, zonder enige vergoeding of vooropzeg, vanaf 1 januari 2027.

Zij hebben hierbij bovendien verklaard geen werken te hebben uitgevoerd, noch gebouwen op de goederen te hebben opgericht die aanleiding zouden kunnen geven tot een vergoeding, geen recht te hebben op enige vergoeding, die zij op grond van de bepalingen van de Pachtwet zouden kunnen eisen en voor zover als nodig hieraan te verzaken.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen vanaf 1 januari 2027 nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooral-eer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk veranderen of wijzigen. Hij mag even-wel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

*De verkoper verklaart dat met betrekking tot **Lot 2** een akte van pachtverzaking is verleden voor ondergetekende notaris Jan Stoel te Merksplas op heden, voorafgaand aan onderhavige akte, waarin de heer PELCKMANS Gert Maria Albert en zijn echtgenote mevrouw BRUYNEN Ilse Antoon Elisa, samenwonend te 2330 Merksplas, Steenweg op Turnhout 218, met onmiddellijke ingang verzaakt hebben aan al hun pacht-rechten en rechten van voorkoop en dat zij zich ertoe verbonden hebben om het goed ter beschikking te stellen van de eigenaars en/of hun rechtsopvolgers, zonder enige vergoeding of vooropzeg, vanaf 1 januari 2027.

Zij hebben hierbij bovendien verklaard geen werken te hebben uit-gevoerd, noch gebouwen op de goederen te hebben opgericht die aanleiding zouden kunnen geven tot een vergoeding, geen recht te hebben op enige vergoeding, die zij op grond van de bepalingen van de Pachtwet zouden kunnen eisen en voor zover als nodig hieraan te verzaken.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen vanaf 1 januari 2027 nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooral-eer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk veranderen of wijzigen. Hij mag even-wel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

*Uit de opzoekingen van de notaris blijkt met betrekking tot **Lot 3** dat:

- het goed sedert 1 januari 1999 verpacht werd aan Emiel en August Verheyen mits de pachtprijs van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00);
- Emiel Verheyen zich heeft teruggetrokken en dat de pacht werd voortgezet door August Verheyen;
- bij een aangetekend schrijven de dato 1 februari 2018 uitgaande van August Verheyen gericht aan "Hendrickx-Verschueren, Steenweg op Turnhout 102, 2330 Merksplas" werd meegedeeld wat volgt, hierna letterlijk aangehaald:
"... In toepassing van artikel 35 van de Pachtwet heb ik de eer U ter kennis te brengen dat ik de pacht van al de goederen die ik van U in pacht heb, overgedragen heb aan mijn zoon Jan Verheyen wonende te 2330 MERKSPLAS, Boensberg 2, en dit op 1 januari 2018. De daadwerkelijke ingenottreding heeft plaats gehad op 1 januari 2018"
- de heer Verheyen Jan thans woonachtig is te 2330 Merksplas, Boensberg 3

De koper zal, nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, het genot hebben van het verkochte goed door het innen van de pachtgelden, en hij zal er het vrij gebruik van bekomen bij het eindigen van de rechten van de pachter, mits deze op zijn kosten geldig op te zeggen.

*De verkoper verklaart dat het goed, zijnde het **lot 4** niet verhuurd of verpacht is. De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Reclameborden en publiciteitscontracten

De verkoper verklaart dat er zich op het bij deze te koop gestelde goed **geen** reclameborden bevinden en dat het onroerend goed niet bezwaard is 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. De verzoeker is gehouden het goed tegen brand en aan verwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

10- **Nutsvoorzieningen.** De koper heeft de mogelijkheid, hetzij de bestaande contracten betreffende water-, gas-, of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, hetzij contracten af te sluiten met een door hem aangestelde maatschappij. Hij stelt deze diensten op de hoogte van onderhavige overdracht. Partijen dragen samen zorg voor de opname van de meterstanden en de melding ervan aan de nutsmaatschappijen.

Onderhavige overdracht omvat niet de aan deze maatschappijen of regies toebehorende leidingen of meters welke zich eventueel in het goed bevinden.

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 01 november 2026 of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf de ingenottreding. Hetzelfde geldt voor de vergoedingen die jaarlijks door de overheid worden gevorderd.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn met betrekking tot het goed.

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

De verkoper verklaart dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

13- **Geschillen.** De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het goed naar zijn weten momenteel geen rechtsvorderingen zijn ingesteld, noch rechtsgedingen hangende zijn.

14- **Conventionele overdrachtsbeperkingen.** De verkoper verklaart dat het goed niet belast is met een conventioneel recht van voorkeur/voorkooprecht, noch koopoptie, noch enig recht tot wederinkoop en het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard, ***behoudens hetgeen hierna vermeld onder "VOORKOOPRECHTEN"***.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

****Erfdienstbaarheid van openbaar nut***

Bij haar schrijven de dato 28 augustus 2026 meldt Elia letterlijk wat volgt met betrekking het voormelde goed, **lot 1 en 2**:

"... Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is. ..."

Aan de kandidaat-koper zal een kopie worden overgemaakt van voormeld schrijven met bijgevoegde plannen en de koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

****Erfdienstbaarheid van openbaar nut***

Bij haar schrijven de dato 28 augustus meldt **Fluxys** letterlijk wat volgt met betrekking het voormelde goed, **lot 3**:

"... Fluxys bezit gasvervoerinstallaties die door het perceel 32 aangelegd werden.

Tevens delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

Er zijn dus wettelijke erfdienstbaarheden van toepassing bij uw aanvraag.

Wat moet u doen ?

1. Vermeld de aanwezigheid van onze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut (zie kopie als bijlage) die eraan verbonden is in de akte.

2. Gelieve aan onze onderneming te bevestigen dat u de akte heeft aangepast en bezorg ons de identiteit van de nieuwe eigenaar (bij voorkeur via het e-mailadres infoworks@fluxys.com).

Informatie over de GDPR-wetgeving - Het opvragen en bijhouden van de gevraagde identiteitsgegevens is een rechtmatige verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 6 c) van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Fluxys moet over de identiteitsgegevens kunnen beschikken om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen inzake informeren en sensibiliseren van eigenaars van terreinen waarop, waaronder of waarlangs zich aardgasvervoeringsinstallaties bevinden. De verplichting is opgenomen in de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen en de hierop gebaseerde uitvoeringsbesluiten.

Vragen ?

Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90. ...

Erfdienstbaarheid op te nemen in de akte (stockage)

Artikel 1

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys.

B. Wettelijke meldingsplicht

Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel.

Erfdienstbaarheid op te nemen in de akte

Artikel 1

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasvervoerinstallaties van Fluxys, Kunstlaan 31, te 1040 Brussel bezwaart het bij deze akte verkochte perceel.

Artikel 2

De installaties van Fluxys vallen onder de bepalingen van de wet van 12 april 1965 betreffende het transport van gasachtige producten en andere door middel van leidingen en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Artikel 11 van deze wet verbiedt specifiek elke daad die de gasvervoerinstallaties of de exploitatie ervan kan schaden. Daarom neemt de eigenaar van de percelen waarin deze installaties zich bevinden of de eigenaar van de percelen gelegen in de nabijheid van deze installaties, alle nodige voorzorgsmaatregelen om beschadigingen aan de Fluxys-installaties te vermijden. Daarenboven voorziet dit artikel dat de gedeeltelijke bezetting van het openbaar of privaat domein door Fluxys-installaties geen enkele bezitsberoving met zich meebrengt, maar dat zij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vormt.

Artikel 3

De eigenaar zal desgevallend alle werken op zijn eigendom dulden die door Fluxys noodzakelijk geacht worden voor het beheer en voor de exploitatie van deze installaties.

Fluxys zal zo vlug mogelijk de eigenaar van de nodige werken op de hoogte brengen en zal de schade die door haar werken berokkend wordt vergoeden.

Deze erfdienstbaarheid verplicht eveneens de eigenaar en de gebruikers Fluxys toegang te verlenen tot het terrein, alsook vrije doorgang te verschaffen naar en in de zone belast met erfdienstbaarheid.

Deze verplichting is geldig voor elk omheind perceel alsook voor elk perceel dat de eigenaars of de gebruikers wensen te omsluiten. In dat geval zullen zij Fluxys vooraf moeten verwittigen, om hiervoor een specifieke toegangsconventie af te sluiten.

Artikel 4

Uit de wettelijke erfdienstbaarheid vloeit voort dat, binnen een strook grond, die zich over de ganse lengte van de installaties uitstrekt, de volgende bijzondere bepalingen in acht dienen genomen te worden:

A. Activiteiten die in de nabijheid van onze installaties niet zijn toegelaten (KB 19/03/2017)

Artikel 15 van het koninklijk besluit van 19 maart 2017 schrijft een **voorbehouden zone** voor van 10 meter, namelijk 5 meter aan weerszijden van de as van de gastransportinstallaties, waarin alle werkzaamheden verboden zijn, evenals:

- de aanwezigheid van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, carports, tenten;

- het opstapelen van goederen of materiaal;
- het wijzigen van het reliëf van de bodem (bv. het graven van grachten, ophogingen, graafwerken);
- alle werken die de stabiliteit van de (onder)grond rond de vervoerinstallaties in het gedrang kunnen brengen, zoals graafwerken en grondwerken;
- het uitvoeren van groundbewerkingen voor land- en tuinbouw dieper dan 50 cm onder het maaiveld;
- het plaatsen van palen (afsluitingen, weidepalen, palen voor hagelnetten,...).

Daarenboven zijn boringen (horizontale, verticale, monsternames, penetrometers, peilbuizen, plaatproeven, etc.) en persingen verboden op minder dan 15 meter van onze installaties tenzij u een voorafgaand schriftelijk akkoord heeft verkregen van onze onderneming.

Tenslotte is de aanwezigheid van bomen en struiken, andere dan deze vermeld op de "lijst van toegelaten bomen en struiken in de voorbehouden zone in de nabijheid van een leiding" (terug te vinden via www.fluxys.com), verboden in een zone van 6 meter, namelijk 3 meter aan weerszijden van de as van de gastransportinstallaties.

B. Wettelijke meldingsplicht (KB 21/9/1988)

In een zone van dertig (30) meter, namelijk vijftien (15) meter aan weerszijden van onze installaties (= beschermde zone):

- wordt elk ontwerp **minstens (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys voorgelegd om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen;
- is deze procedure verplicht voor de bouwheer, of studiebureau/architect, aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via :

- brief aan Fluxys - c/o Infoworks, Kunstlaan 31, 1040 Brussel
- fax : 32 2 282 75 54 - e-mail : infoworks@fluxys.com
- bij voorkeur via de KLIP-website voor werken in Vlaanderen - <https://klip.vlaanderen.be> of voor werken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië via de KLIM-website (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) - www.klim-cicc.be.

Belangrijke opmerking: de beschermde zone, zoals hierboven beschreven, is een minimumzone die, indien nodig, uitgebreid wordt tot de zone waar de uitvoering van de werken de integriteit van de gasvervoerinstallaties kan schaden.

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken, laat uitvoeren door een derde, is hij, volgens het koninklijk besluit van 21 september 1988, verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 5

Op eenvoudig verzoek zal de regionale verantwoordelijke van Fluxys - tel. 02/234.41.02 gratis overgaan tot de afpaling van de installaties op het terrein, op datum en uur met hem overeen te

komen. Deze afbakening dient door de aanvrager gecontroleerd te worden door middel van een voldoende aantal met de hand uitgevoerde opzoekingsputten.

Artikel 6

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen. In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

Aan de kandidaat-koper wordt een kopie worden overgemaakt van voormeld schrijven en de koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

***Erfdienstbaarheid van openbaar nut**

Bij haar schrijven de dato 28 augustus 2026 meldt **Fluxys** letterlijk wat volgt met betrekking het voormelde goed, **lot 4**:

"... In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag. Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90. ...

Erfdienstbaarheid op te nemen in de akte

Artikel 1

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys.

B. Wettelijke meldingsplicht

Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys voorgelegd te worden om de te

respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

Aan de kandidaat-koper wordt een kopie overgemaakt van voormeld schrijven en de koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

1. Met betrekking tot voormeld goed verklaart de verkoper en 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 verkoper verklaart en de notaris vermeldt en informeert met toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

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

- **lot 1 en 2:** voor de uitvoering van een tweede lot werken in de ruilverkaveling Merksplas, met name de uitvoering van wegenwerken, werken aan waterlopen, kavelinrichtingswerken en natuurinrichtingswerken daterende van 24 november 2008;
- **lot 3:** voor de aanleg van ondergrondse aardgasvervoerleidingen DN 600 mm met toebehoren daterende van 26 juli 2005;
- **lot 4:** voor het bouwen van een woning de dato 24 januari 1983.

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

- voor **lot 1, 2 en 3:** afrembeleid is;
- voor **lot 4:** woongebieden is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het

maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, alsook dat het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel nog hangende is.

- 4° dat er op het onroerend goed **geen voorkeepsrecht** 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 18 en 31 augustus 2026, waarbij deze inlichtingen verstrekt over de stedenbouwkundige toestand in de ruimste zin van het woord, in aanvulling van het voorgaande onder meer het volgende:

Met betrekking tot lot 1 en 2:

- dat voormeld goed gelegen is binnen het gewestplan Turnhout de dato 30 september 1977, met als bestemming: agrarische gebieden;
- dat voormeld goed opgenomen is als onroerend erfgoed, van het type: 'gebied geen archeologie, gewestelijk';
- dat voormeld goed belast is met een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut: 'gemeenteweg op private eigendom';

Met betrekking tot lot 1:

- dat voormeld goed gelegen is binnen een zoneringsplan 'Collectief geoptimaliseerd buitengebied';

Met betrekking tot lot 3:

- dat voormeld goed gelegen is binnen het gewestplan Turnhout de dato 30 september 1977, met als bestemming: agrarische gebieden, bestaande afzonderlijke leidingen;
- dat voormeld goed gelegen is binnen een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Aardgasleiding Weelde-Zandhoven de dato 10 februari 2006, met als bestemming: 'Art. 1. Leidingstraat';
- dat voormeld goed belast is met volgende wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut:
 - ondergrondse inneming voor vervoer van gasachtige producten;
 - bouwhoogtebeperking;

Met betrekking tot lot 4:

- dat voormeld goed getroffen is door een gemeentelijk rooilijnplan 'Leest, Wijntuinstraat en Bevrijdingsstraat' van 25 augustus 1958;
- dat voor voormeld goed een verkavelingsvergunning voor 'het verkavelen van gronden in 6 kavels' werd afgeleverd welke werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merksplas in zitting van 27 december 1978 onder nummer 078/127, register 13023_1978_05000040; dat geen beroep werd aangetekend; dat de vergunning werd ingetrokken door de aanvrager op 02 december 1982;
- dat de aanvraag van een stedenbouwkundig attest voor 'het slopen van een ééngezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning' negatief werd beoordeeld in zitting van 26 april 2007
- dat voormeld goed gelegen is binnen een zoneringsplan 'Centraal gebied';
- dat voormeld goed is opgenomen in de registers van de leegstaande en verwaarloosde gebouwen sinds 17 december 2021, als zijnde een leegstaande woning;
- dat voormeld goed belast is met een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut: 'gemeenteweg op private eigendom Chemin nr.1'.

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 18 en 31 augustus 2026, alsook een kopie van het schrijven van de gemeente Merksplas de dato 18 en 31 augustus 2026, waarbij deze inlichtingen verstrekt over de stedenbouwkundige toestand in de ruimste zin van het woord.

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

6. De verkoper verklaart voor alle eventueel door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen, dat deze werden opgericht conform de afgeleverde vergunning en niet op de hoogte te zijn van enige stedenbouwkundige overtreding omtrent het goed, **met uitzondering van de bijgebouwen op voormeld lot 4**. De kandidaat-koper wordt hiervan in kennis gesteld en de koper zal hiervan zijn eigen zaak maken zonder vrijwaring vanwege of verhaal op de verkoper. De kandidaat-koper wordt door de notaris verwittigd dat het behoud van dergelijke werken strijdig is met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

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 verkoper verklaart geen kennis te hebben 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.

ERFGOED

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het te koop gestelde goed geïnventariseerd (*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.

De verkoper verklaart dat gemelde goederen, zijnde **lot 1 en 2** zijn opgenomen in de inventaris 'Gebied geen archeologie, gewestelijk'.

LEEGSTAND

*De verkoper verklaart dat voormeld goed, zijnde de **loten 1,2 en 3** niet werden opgenomen in enige inventaris van leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid of onbewoonbaarheid en ook geen kennis te hebben van enige heffing of belasting dienaangaande.

*De notaris en de verkoper verklaren dat voormeld goed **lot 4** sedert 17 december 2021 is opgenomen in de inventaris van **leegstaande woningen en gebouwen**.

De partijen erkennen door de notaris ingelicht te zijn over de betekenis en de gevolgen van de opname van het goed in voormelde inventaris.

De verkoper verklaart dat voormeld goed **niet** in beheer is genomen door de gemeente Merksplas.

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.

De verkoper verklaart dat voormeld goed **niet** valt onder de toepassing van het Bosdecreet.

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

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING

De notaris consulteerde op 22 september 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

BODEMDECREET

1. Partijen verklaren door de notaris ingelicht te zijn over de overdrachtsverplichtingen opgenomen in het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: "Bodemdecreet").

De verkoper verklaart dat op voormeld goed **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

In een schrijven van de gemeente Merksplas de dato 18 en 31 augustus 2026 wordt bevestigd dat geen vergunning of melding bekend is in verband met dergelijke risico-inrichting. De koper bevestigt kennis genomen te hebben van de inhoud van dit schrijven.

2. De verkoper verklaart dat de kandidaat-koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte wordt gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 12 augustus 2026.

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 risicoground is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN:

1 Voor meer informatie over het bodemattest: 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 verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed zelf 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.

4. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, de verkoper zal hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

5. De notaris wijst de kandidaat-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 voormelde goederen:

- **gedeeltelijk** gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen zijn in een door de overheid afgebakende risicozone

voor overstroming.

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen zijn in een signaalgebied
- niet gelegen zijn in een recent overstroomd gebied

Met betrekking tot de loten 1, 2 en 3:

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:
ONBEKEND

Met betrekking tot lot 4:

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

Voor het volledige perceel B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Voor het hoofdgebouw (7364186) en het achterliggend bijgebouw (7515713) A: geen overstroming gemodelleerd

Voor het bijgebouw (7528978) achteraan op zuid-oostelijke perceelgrens B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

De verkoper verklaart dat voormeld goed bij zijn weten nooit overstroomd is.

PARTICULIERE STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in voormeld goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank, noch een buiten gebruik gestelde stookolietank aanwezig is.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat voormeld goed, zijnde het **lot 4**, een wooneenheid is 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 verkoper legt het proces-verbaal van het controleonderzoek voor, opgesteld door 'Atecon vzw' op 20 augustus 2026, waaruit blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. Aan de kandidaat-koper wordt een exemplaar van dit proces-verbaal overgemaakt.

Het goed, inclusief de elektrische installatie, wordt verkocht in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt. De uiteindelijk koper zal het nodige moeten doen om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (residentieel gebouw)

De verkoper verklaart dat het voorwerp, zijnde het **lot 4** van deze verkoop een residentieel gebouw is in de zin van het Energiebesluit.

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgemaakt door erkend energiedeskundige Bie Van Eyck, daterend van 27 augustus 2026 met vermelding van unieke code 20260827-0003938234-RES-1 en **label E**.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de kandidaat-koper op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit EPC.

RENOVATIEPLICHT (residentieel gebouw)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een residentieel gebouw is in de zin van het Energiebesluit.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Indien de uiteindelijke koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De kandidaat-koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

ASBESTINVENTARISATTEST

De verkoper verklaart dat het voorwerp, zijnde het **lot 4** van deze verkoop een toegankelijke constructie met risicobouwjaar (voor 2001) is.

Een geldig asbestinventarisatetest werd opgemaakt door Bie Van Eyck, gecertificeerd deskundige, daterend van 27 augustus 2026 met vermelding van unieke code 20260827-000325.000.

De kandidaat-koper wordt op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

9 Asbestmaterialen

9 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

5 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen 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:

*er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

ROOKMELDERS

De kandidaat-koper wordt op de hoogte gebracht van de wettelijke verplichting om een woning te voorzien van voldoende rookmelders.

De verkoper verklaart dat de woning zijnde het **lot 4** van deze verkoop, nog niet werd uitgerust met de vereiste rookmelders.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de notaris of er voor voormeld goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er aan dit goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

VOORKOOPRECHTEN

Voorkooprecht pachter

De verkoper verklaart dat voormeld goed, zijnde het lot 3, bezwaard is met een voorkooprecht in hoofde van de pachter.

Voor zover het tegenstelbaar is, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de pachter. De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet bepaald worden.

Wettelijke en decretale voorkooprechten

De verkoper verklaart dat bij zijn weten voormeld goed **niet bezwaard** is met een wettelijk of decretaal voorkooprecht, voorkeurecht of recht van wederinkoop. Uit het informatiedossier dat werd opgevraagd in het e-voorkooploket blijkt tevens dat er geen wettelijke of decretale voorkooprechten van toepassing zijn op voormeld goed.

B. 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, elke bidder, 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 weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkwaardig 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het

einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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 bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

- o 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 bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o 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 bieder.

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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij na laat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (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 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 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 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 weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven 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 vijftig procent (12,35%), voor prijzen boven 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.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

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

SANCTIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 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 ambts-halve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bidder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bidder 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

#

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro.

SLOTBEPALINGEN

- De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad geven.

De comparanten bevestigen dat de notaris op voldoende wijze hun aandacht heeft gevestigd op de tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen, opgenomen in deze akte en de gevolgen ervan,

evenals hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

- Voor zoveel als nodig vormen de akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

- *Premies en uitkeringen:*

*De koper verklaart op de hoogte te zijn van het bestaan van verschillende premies bij de aankoop van een woning. Voor bijkomende informatie wordt verwezen naar onder meer:

www.premiezoeker.be

www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank

www.energiesparen.be

www.verzekeringgewaarborgdwonen.be

De koper erkent te weten dat hij, indien hij meent daarop aanspraak te kunnen maken, zich met de bevoegde diensten daaromtrent in verbinding dient te stellen.

*Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat de huidige overeenkomst een impact kan hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen. Partijen erkennen het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

BEVESTIGING IDENTITEIT - WOONSTKEUZE - BEKWAAMHEID

- De notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de comparanten hem werd aangetoond door voorlegging van hun identiteitskaart.

- Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de notaris op zicht van het rijksregister van de natuurlijke personen, de identiteitskaart en/of het trouwboekje dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de comparanten overeenkomen met de vermeldingen in onderhavige stukken.

- Voor de uitvoering van deze akte en haar gevolgen kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats en/of zetel.

- De comparanten verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn (zij hebben geen bijstand nodig van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator) en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en afgesloten te Merksplas op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en volledige toelichting van de akte, ondertekenden de verzoekers, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris.