

Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

Op heden, twee juni tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester Inge COLAERS, notaris met standplaats te Houthalen-Helchteren, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.

VERKOOPSVOORWAARDEN.

Heb ik, ondergetekende notaris, de verkoopsvoorwaarden opgemaakt.

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,
en luiden als volgt:

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Coemans en Colaers, geassocieerde notarissen BV met zetel te Oudsbergen, Hoogstraat 62B.

Ondernemingsnummer 0505.871.628

Tel.: 011/79.40.40

Email: info@notarisvnc.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE OUDSBERGEN, derde (3^{de}) afdeling (Ellikom - Kadastrale afdeling: 72008)

Een **WONING** met alle aanhorigheden, op en met grond, gelegen "**Grote Baan 6**", ten kadaster gekend volgens titel als sectie B, deel van nummer 13/M, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger als **sectie B, nummer 0013SP0000**, voor een oppervlakte van veertien are tweeëntachtig centiare (**14a 82ca**).

Hierna genoemd "**het goed**".

Kadastraal inkomen: achthonderd vierennegentig euro (€ 894,00).

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 inbegrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDENVIJFDUIZEND EURO (€ 305.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag, 14 juli 2026 om 15.00 uur**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **woensdag, 22 juli 2026 om 15.00 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 te Oudsbergen, in het kantoor (antenne) van ondergetekende notaris, te 3670 Oudsbergen, Hoogstraat 62B, op **vrijdag, 31 juli 2026 om 17.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **op de volgende zaterdagen**: 04 juli 2026, 11 juli 2026 en 18 juli 2026, telkens van 11.00 uur tot 12.00 uur.

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 biedingsperiode zal worden aangekondigd door middel van een advertentie op de **vier (4) achtereenvolgende zaterdagen vóór het einde van de biedingen** in "Het Belang Van Limburg", alsook door melding op www.zimmo.be, www.biddit.be en op de eigen website van het

notariskantoor Coemans & Colaers.

Ondergetekende notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende publiciteit te voeren of om de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, op voorwaarde dat het totaal aantal aankondigingen gelijk blijft, evenals om publiciteit te voeren via de door haar het meest geschikt geachte kanalen, alsook om zowel de tekoopstelling als het resultaat van de verkoop op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen, hetzij door het innen van de huurgelden, hetzij door de ontruiming ervan te hebben bekomen vanwege de huidige eigenaar/bezetter, zonder tussenkomst van de vervolgende schuldeiser, noch enig verhaal tegen hem, 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. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

GEEN opschortende voorwaarde financiering

Deze verkoop geschiedt NIET onder de opschortende

voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich dus niet beroepen op enige opschortende voorwaarde.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend, dat het onroerend goed met géén enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop bezwaard is, uit hoofde van (handels)huur, ruilverkaveling, natuurbehoud, wooncode of anderszins, en dat het onroerend goed bovendien met geen enkel vervreemdingsverbod bezwaard is.

Uit de raadpleging door de notaris van het **e-voorkooploket** op 19 mei 2026 is gebleken dat er **géén decretaal voorkooprecht** van toepassing is voor dit onroerend goed.

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

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

Staat van het goed - Gebreken

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

Grenzen - Oppervlakte

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend, dat er geen erfdienstbaarheden werden gevestigd in het voor- of nadeel van het hierbij verkochte goed, geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, en dat er in de eigendomstitel ook geen melding wordt gemaakt van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

GEEN VERPLICHTE VERZEKERING VOOR DE TIENJARIGE

AANSPRAKELIJKHEID VAN ARCHITECTEN, AANNEMERS EN ANDERE
DIENSTVERLENERS IN DE BOUWSECTOR

Bij gebrek aan verklaring vanwege de verkoper verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend, dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

Ondergetekende notaris verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op zicht van het door haar ontvangen stedenbouwkundig uittreksel:

a) dat voor het onroerend geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor een stedenbouwkundige handeling is uitgereikt, evenwel met uitzondering van:

- de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ellikom (thans: de gemeente Oudsbergen) op 16 augustus 1954 voor "Bouwen van een woonhuis" (gemeentelijk dossiernummer B/E024/MG);
- de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Meeuwen-Gruitrode (thans de gemeente Oudsbergen), op 27 januari 2005 voor "Bouwen van een carport" (gemeentelijk dossiernummer B/2004/04532/MG);

b) 1. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, volgens het gewestplan Neerpelt-Bree, goedgekeurd bij besluit van 22 maart 1978, is: "woongebied met landelijk karakter";

b) 2. dat het goed tevens gelegen is binnen het Bijzonder Plan van Aanleg met als beschrijving "BPA Ellikom - herziening en uitbreiding", goedgekeurd bij besluit van 4 maart 2004;

c) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het bij deze verkochte onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of 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 er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) dat er geen voorkooprecht op het goed rust ingevolge een definitief ruimtelijk uitvoeringsplan zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of op grond van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

e) dat voor het goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

f) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

g) dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8§1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Verder blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel nog het volgende:

- dat het onroerend goed gelegen is binnen het gemeentelijk rooilijnplan met als beschrijving "Innemingsplan - Ontwerp voor de verbetering van de wegen nrs 2 - 1 - 3", goedgekeurd bij Besluit van 08 april 1937;

- dat het onroerend goed gelegen is binnen een zoneringsplan met als bestemming "centraal gebied";

- dat het onroerend goed gelegen is in het Vogelrichtlijngebied "Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt en Peer".

Bij deze akte is een stedenbouwkundig uittreksel gevoegd, afgeleverd door de gemeente Oudsbergen op 13 augustus 2025, hetgeen echter niet fysiek aan deze akte wordt gehecht.

De koper verklaart een kopie van dit uittreksel te hebben ontvangen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Er wordt verder medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De koper verklaart te weten dat hij de nietigheid kan vorderen van zijn titel van eigendomsverkrijging indien een inbreuk werd begaan op de informatieplicht zoals door voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgelegd. De koper verklaart echter dat in onderhavige akte aan de informatieplicht werd voldaan, en dat hij de inbreuken die dienaangaande eventueel zouden begaan zijn in de publiciteit voor tekoopstelling rechtgezet acht. Hij verzaakt dan ook zuiver en eenvoudig aan iedere vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

De koper verklaart van deze stedenbouwkundige informatie voldoende kennis te hebben gekregen en ontslaat de verkoper en de instrumenterende notaris van verdere verantwoordelijkheid hieromtrent.

Vergunde toestand

a) Ondergetekende notaris informeert de koper dat, bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of attest dat laat uitschijnen dat dergelijke vergunning kan

worden bekomen, er geen enkele garantie kan worden gegeven betreffende de mogelijkheid om op het goed handelingen of werken uit te voeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden bekomen.

b) Geen waarborg wordt gegeven door ondergetekende notaris betreffende de thans bestaande constructies en of deze al dan niet overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) zijn opgericht.

Ondergetekende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de juiste inplanting van de gebouwen, de afstand tot de perceelgrenzen enzovoorts.

Alle overtredingen die begaan werden bij de oprichting van de gebouwen zijn op risico en last van de koper, de koper zal desbetreffende geen enkel verhaal hebben tegenover de verkoper of ondergetekende notaris.

c) De koper zal zich moeten schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften, uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de bevoegde besturen, alsook de eventuele rooilijnen moeten eerbiedigen zonder enig verhaal tegenover de verkoper.

d) De koper erkent op de hoogte te zijn van de inhoud van artikel 4.2.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin letterlijk het volgende wordt bepaald:

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

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

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien

de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."

e) Ter aanvulling bij de hoger vermelde stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de Gemeente Oudsbergen op 13 augustus 2025, en bij ontstentenis van enige verklaring ter zake vanwege de verkoper, verzekert ondergetekende notaris geenszins dat alle door de verkoper uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Evenmin verzekert ondergetekende notaris, dat het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend, dat het goed thans gebruikt wordt als woning. De ondergetekende notaris neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn eigen zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

f) Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de bekomen wettelijk voorgeschreven stedenbouwkundige inlichtingen, wijst ondergetekende notaris de belangstellenden en de koper op de mogelijkheid om persoonlijk alle inlichtingen (aangaande stedenbouwkundige overtredingen, voorschriften, vergunningen, enzovoort) te hebben kunnen inwinnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van de hoger beschreven goederen bij de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de gemeente Oudsbergen.

Milieu

Op voormeld onroerend goed is geen milieuvergunning van toepassing volgens de hoger vermelde stedenbouwkundige inlichtingen.

Onteigening - Rooilijnen

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend, dat het goed, naar haar weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een besluit inzake rooilijnen, en dat het goed niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, evenwel met uitzondering van hetgeen hierna wordt vermeld.

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed, volgens het hoger vermeld uittreksel uit het Plannen- en Vergunningenregister, afgeleverd door de Gemeente Oudsbergen op 13 augustus 2025, gelegen is binnen het Gemeentelijk Rooilijnplan, met als beschrijving: "Innemingsplan - Ontwerp voor de verbetering van de wegen nrs 2 - 1 - 3", goedgekeurd bij besluit van 08 april 1937.

De koper treedt in alle rechten en plichten van de verkoper dienaangaande.

Verklaringen inzake de bodem

a) Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De dienst milieu van de gemeente Oudsbergen heeft in het hoger vermeld uittreksel uit het Plannen- en Vergunningenregister de dato 13 augustus 2025, geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

b) De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het te koop gestelde goed en dat afgeleverd werd door de OVAM op 20 mei 2026 (kenmerk: 20260348213) voorgelegd.

De inhoud van voormeld bodemattest luidt letterlijk als volgt:

"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 risicogrand is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De koper verzaakt door het ondertekenen van het Proces-Verbaal van toewijzing uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, §1 van het Bodemdecreet.

c) Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend, met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

d) De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat voormeld bodemattest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is, en dat dit bodemattest aldus geen garantie inhoudt dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn.

e) De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op

de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

f) De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

PFAS-vervuiling en no regret-maatregelen

Uit een recente raadpleging door de instrumenterende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart <https://www.vlaanderen.be/pfasvervuiling/maatregelen-per-gemeente> blijkt dat voormeld goed **niet** gelegen is in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook **niet** gelegen is in een actuele no-regretzone.

De notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/hasselt-no-regret-maatregelen-pfas#no-regret-maatregelen>.

Asbestinventarisattest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer: 20251126-000234.000, uitgegeven op 26 november 2025.

Voormeld asbestinventarisattest zal aan de koper worden overhandigd.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt letterlijk als volgt:

"Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmaterialen

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren"

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris dat er geen nieuw attest werd

afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

Stookolietank

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris, in zoverre haar bekend, dat in het verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van 2.400 liter.

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart de ondergetekende notaris dat uit het hierna vermeld attest blijkt dat deze stookolietank niet door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging, zoals voorgeschreven door VLAREM II.

De ondergetekende notaris verklaart verder dat de verplichte controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 24 november 2025, zoals blijkt uit een conformiteitsattest, afgeleverd door de BV "SP Heating" te Heusden-Zolder.

De koper erkent dit attest te hebben ontvangen. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een rode dop aangebracht, wat erop duidt dat de installatie niet voldoet aan de wettelijke bepalingen.

Blijkens voormeld attest mag de tank nog gebruikt worden, doch mag deze niet meer gevuld worden. De exploitant moet de stookolietank opnieuw in goede staat brengen/verwijderen, een nieuwe controle is nodig. De koper wordt er door ondergetekende notaris op gewezen dat dat dit gemeld dient te worden bij de Vlaamse Milieumaatschappij.

De koper wordt er verder op gewezen dat hij desgevallend zelf en op zijn kosten de nodige maatregelen dient te nemen om de tank opnieuw in orde te brengen, waarna de tank opnieuw gekeurd dient te worden door een

erkende technicus, dan wel om de tank te laten buiten gebruik stellen en te laten verwijderen, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper.

Alle eventuele kosten die voortvloeien uit en/of het gevolg zijn van het gebrekkig karakter van de stookolietank, daarin begrepen eventuele bodemsanering, zijn ten laste van de koper en zullen door de koper gedragen en betaald dienen te worden. De koper zal de verkoper dienaangaande in geen enkel opzicht kunnen aanspreken.

De koper zal voormeld conformiteitsattest ontvangen bij het ondertekenen van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Postinterventiedossier

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris dat er, voor zover haar bekend, sedert 1 mei 2001 werken uitgevoerd werden aan het bij deze verkochte goed door één of meer aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De koper wordt er door ondergetekende notaris op gewezen dat er geen postinterventiedossier beschikbaar is en dat dit bijgevolg niet aan de koper kan worden overhandigd.

Alle eventuele gevolgen verbonden aan het ontbreken van voormeld postinterventiedossier zijn voor rekening van de koper, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper. De koper zal de verkoper dienaangaande in geen enkel opzicht kunnen aanspreken.

Elektrische installatie

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

Bij proces-verbaal van 24 november 2025 werd door de VZW "ACEG" te Strombeek-Bever vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van achttien (18) maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend

organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

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

De koper zal voormeld keuringsattest van de elektrische installatie ontvangen bij het ondertekenen van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Wesley Gybels (Energimmo Invest), gedateerd op 26 november 2025, met vermelding van de unieke code UC3741645, certificaatnummer 20251126-0003741645-RES-1, een energiescore van 414 kWh/(m² jaar) en energielabel E.

De instrumenterende notaris verklaart dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd betreffende deze aankoop.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Het origineel van voormeld energieprestatiecertificaat wordt aan de koper overhandigd na betaling van de prijs en de kosten.

Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes (6) jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

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

De koper is 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 koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes (6) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst de koper op het decreet van 1 juni 2012 houdende beveiliging van woningen door optische rookmelders, waarbij alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2013, dienen uitgerust te zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Hij wijst er de koper op dat dit decreet ook van toepassing is op huurwoningen waarvoor een nieuw contract wordt afgesloten na 1 januari 2013 en stapsgewijze op bestaande huurcontracten.

De koper erkent te weten dat, indien het goed niet uitgerust zou zijn met de nodige rookmelder(s), volgens de geldende regelgeving, hij hiervoor op zijn kosten zelf het nodige zal dienen te doen. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en ontslaat de verkoper dienaangaande van elke verantwoordelijkheid.

Zonnepanelen

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris dat er zich, voor zover haar bekend, op het goed **geen** zonnepanelen bevinden.

Publiciteitscontracten - reclameborden

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart de ondergetekende notaris dat er zich, voor zover haar

bekend, geen publiciteitscontracten werden afgesloten, dat er zich op het goed thans **geen** publiciteitspanelen bevinden en dat er op het goed geen enkele verplichting rust inzake reclameborden.

Risicozone voor overstromingsgebied - De waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 12 augustus 2025, verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

3. Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit** is **overstroomd**.

Onroerend erfgoed

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris dat het verkochte goed naar haar weten niet is opgenomen in één van de volgende vastgestelde inventarissen: "bouwkundig erfgoed", "archeologische zones", "landschapsatlas", "houtige beplantingen met erfgoedwaarde" of "historische tuinen en parken".

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris verder dat het verkochte goed, voor zover haar bekend, noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikking werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be).

Consultatie site "Federaal kabels en leidingen informatie meldpunt - KLIM-CICC

Uit een opzoeking door ondergetekende notaris op de website www.klim-cicc.be, is gebleken dat er bij de melding geen installatie-eigenaars betrokken zijn.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om, vooraleer werken uit te voeren aan het goed, op de internetwebsite van het KLIM (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in het goed aanwezig zijn.

Buurtwegen

Uit een opzoeking bij het geoloket "Atlas der buurtwegen", elektronisch raadpleegbaar via de website www.geopunt.be, en bij het geoloket "Atlas van de Buurtwegen" van de provincie Limburg, elektronisch raadpleegbaar via www.geo.limburg.be, verricht door de instrumenterende notaris blijkt dat er, volgens de Atlas der Buurtwegen, over het onroerend goed geen buurtweg en/of gemeenteweg loopt.

Bosdecreet

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, en na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, gewijzigd bij decreet van 19 mei 1999, verklaart ondergetekende notaris dat voorschreven goed, voor zover haar bekend, niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

Bosdecreet van 13 juni 1990:

"Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). 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 5 ha.

- met het oog op de gehelen of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van

de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besl.Vl.Reg. van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering."

Jachtterreinen

Uit de door de overheid ter beschikking gestelde GEO-kaarten blijkt dat voormeld goed gelegen is in jachtgebied.

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris dat er, voor zover haar bekend, bij haar weten geen overeenkomst werd afgesloten.

De koper maakt er verder volledig zijn eigen zaak van ter volledige vrijwaring van de verkoper.

De koper wordt nog geïnformeerd over de wijze waarop men een perceel kan laten uitkleuren als jachtgebied en verwijst naar de website <https://www.vlaanderen.be/een-jachtplan-bekijken-of-aanpassen>.

Natuurbehoud en natuurlijke milieu

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper verklaart ondergetekende notaris dat het goed niet gelegen is binnen:

- een Vlaamse Ecologisch Netwerk (VEN);
- een erkend natuureservaat en hun uitbreidingzone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams Ecologisch Netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

De ondergetekende notaris verklaart verder dat het goed, volgens de hoger vermelde stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de gemeente Oudsbergen op 13 augustus

2025, echter wel gelegen is in een "Vogelrichtlijngebied".

Herstelvordering Woonkwaliteit

Overeenkomstig hetgeen wordt bepaald in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, 3^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Raadpleging Maatregelenregister

De instrumenterende notaris consulteerde op 19 mei 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.

Ongeschiktheid - onbewoonbaarheid - leegstand - verwaarlozing

Leegstand en verkrotting

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris dat het goed, voor zover haar bekend, **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

Ondergetekende notaris verklaart dat het onroerend goed een woning is, zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bij gebrek aan verklaring van de verkoper, verklaart ondergetekende notaris dat het onroerend goed, voor zover haar bekend, niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Toetreding

Artikel 2.

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

De verkoper, de koper, elke 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 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 de initiële eindduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen.

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van 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 voorrangregel 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 verkoopvoorwaarden 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** 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 **tien procent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

* een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat 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 dwangsom;

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

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

Iedereieder 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 weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde

wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfnegentig 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 vijftendertig 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 vijftentwintig 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 vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

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

Nieuwe verkoop - 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 gerechtsdeurwaardersexploit 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke

blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat

genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt VIJFTIG EURO (€ 50,00).

WAARVAN dit PROCES-VERBAAL door mij, notaris, in minuut is opgemaakt en afgesloten in mijn kantoor (antenne) te Oudsbergen, op de hoger vermelde datum, en na integrale lezing en toelichting door mij, notaris, is getekend.

