
VERKOOPSVOORWAARDEN
BIDDIT

Op vijf juni tweeduizend zesentwintig
Te Mol, Collegestraat 55.
Voor mij, **Hervé DE GRAEF**, notaris met standplaats te Mol
ZIJN VERSCHENEN:

[REDACTED]



Hierna genoemd “**de verkoper**”.

Op verzoek en in aanwezigheid van de voormelde verkoper gaat ondergetekende notaris over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor “Van Ermengem & De Graef, notarissen” te Mol, Collegestraat 55, en Meerhout, Markt 36

Tel: 014 30 00 13 of 014 34 75 75

Mail: tekoop@vedg-notarissen.be

Website: www.vedg-notarissen.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE MOL- vijfde afdeling

Een perceel landbouwgrond gelegen te Mol, ter plaatse genaamd "*Groot Kapellenblok*", volgens titel gekend onder een grotere oppervlakte van negenendertig aren zeventig centiaren (39a 70ca), gekadastreerd volgens zelfde titel sectie C nummer 482a, thans ten kadaster bekend sectie C nummer 482B P0000, met een oppervlakte van zevenendertig aren vijfenveertig centiaren (37a 45ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: zes euro (€ 6,00) .

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Oorsprong van eigendom



WIJZE VAN VERKOPEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 25.000,00)**.

Kosten van de openbare verkoop

De kosten van onderhavige verkoop zijn vastgesteld zoals hierna uitvoerig omschreven in artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (kleiner of gelijk aan € 30.000) wordt dit aandeel bepaald op 30 %

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (€ 500,00). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 20 juli 2026 om veertien uur (14.00u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 28 juli 2026 om veertien uur (14.00u)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden op het kantoor van notaris Hervé De Graef te 2400 Mol, Collegestraat 55 op **woensdag 5 augustus 2026 om achttien uur (18.00u)**, behoudens uitzonderlijke omstandigheden waarbij datum en

uur wordt bepaald door partijen, doch in ieder geval uiterlijk binnen de tien (10) werkdagen na het afsluiten van de biedingen.

Het staat ondergetekende notaris vrij deze datum te verplaatsen.

VERKOOPSVOORWAARDEN

1) Hypothecaire toestand:

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving

De verkoper verklaart dat geen hypothecair mandaat toegekend werd en dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de prijs aan een financiële instelling; het goed thans niet het voorwerp uitmaakt van enig beslag.

2) Eigendom - genot:

- De koper bekommt de volle eigendom van het goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
- 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 verkoper verklaart dat het goed momenteel **wordt bewerkt door** [REDACTED] [REDACTED] zonder geschreven contract, die het gratis gebruikt.

De koper treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper. Om zelf in het gebruik te treden van het goed zal de koper alle wetten en plaatselijke gebruiken in acht nemen.

[REDACTED]

Hierna genoemd “de pachter” verklaart te zijn ingelicht omtrent zijn vroegere rechten. Hij komt uitdrukkelijk en onherroepelijk met de andere partijen overeen:

- Afstand te doen van zijn voorkooprecht;
- Te verzaken aan de rechten waarover hij beschikt overeenkomstig de pachtovereenkomst op de hiervoor beschreven goederen en stelt dit goed bijgevolg ter beschikking na het binnenhalen van de oogst van het lopende jaar.
- De pachter verklaart bovendien geen werken te hebben uitgevoerd, noch gebouwen of goederen te hebben opgericht die aanleiding geven tot een vergoeding. Voor zover als nodig verzaakt hij hieraan.

De pachter bevestigt geen recht te hebben op een vergoeding in hoofde van de beschreven pachtovereenkomst. Voor zover als nodig verzaakt hij hieraan.

- Ondergetekende notaris verklaart dat uit de opzoekingen blijkt dat het perceel deel uitmaakt van een **jachtterrein**. De verkoper verklaart hiervan geen kennis te hebben, en verklaart bij zijn weten geen jachtrecht te hebben toegekend. De koper wordt er op gewezen dat indien hij dit wenst hij het perceel uit een jachtplan kan laten verwijderen.

3) Risico:

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

4) 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 het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
- Belastingen op onbebouwde percelen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

5) Oppervlakte:

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van kadastrale aanduiding, grens, maat of oppervlakte, al bedraagt het verschil met de werkelijke maat of oppervlakte meer dan 1/20^{ste}.

6) Gemene muren - afsluitingen:

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen. De verkoper verklaart geen weet te hebben van bijzondere overeenkomsten hieromtrent.

7) Erfdienstbaarheden:

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke erfdienstbaarheden (servitude / wegenis) of bijzondere voorwaarden.

De verkoper verklaart:

- zelf geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan te hebben;
- dat zijn eigendomstitel(s) geen erfdienstbaarheden, noch bijzondere voorwaarden bevat(ten);
- geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de verkoper.

De verkoper verklaart dat dit perceel geen voldoende toegang heeft tot de openbare weg, en op dit moment kan genieten van een wettelijk recht van uitweg zoals voorzien in artikel 682 Oud Burgerlijk Wetboek. De koper zal hier zijn eigen zaak van maken.

Uit de toestand ter plaatse blijkt dat het voormelde te verkopen eigendom bereikbaar is via een doorgang gelegen **tussen de woningen Peperstraat 26 en Peperstraat 26A.**

VOORKOOPRECHTEN

Conventionele voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met **geen enkel** conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is, noch met enige aankoopoptie, recht tot wederinkoop of vervreemdingsverbod.

Wettelijke en decretale voorkooprechten

Uit de opzoeken in het voorkooploket blijkt dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig wettelijk of decretaal voorkooprecht.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1) Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw

Algemeen

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna de VCRO) is van toepassing.

De notaris wijst erop dat er geen werken of handelingen waarvan sprake in art. 4.2.1.e.v. VCRO mogen worden verricht zolang geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen.

Partijen verklaren een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel dat werd afgeleverd op **29 april 2026**, hetzij minder dan 1 jaar voor heden.

Artikel 5.2.1. VCRO

De notaris deelt - op basis van de afgelegde verklaringen en op basis van de ontvangen stukken - mee dat:

- 1) geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;
- 2) het goed volgende stedenbouwkundige bestemming(en) heeft:
 - volgens het gewestplan Herentals-Mol de dato 28 juli 1978: **Woongebieden**
 - volgens Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakeningslijn de dato 10 juli 2012: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol
 - dat er geen zekerheid is dat deze bestemming(en) kan (kunnen) worden gewijzigd.
- 3) zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen 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, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- 4) op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5) het goed **geen deel uitmaakt** van een verkaveling;
- 6) het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, 7° VCRO);
- 7) het goed **niet** is gelegen in watergevoelig openruimtegebied (artikel 5.6.8, §1 VCRO);
- 8) het goed gelegen is in zoneringsplan “collectief te optimaliseren buitengebied”.

De notaris wijst op volgende zaken:

- De notaris heeft niet als taak ter plaatse vast te stellen of er werd gebouwd conform de vergunning.
- Uit het feit dat er een vergunning werd afgeleverd kan niet met zekerheid worden afgeleid dat er werkelijk werd gebouwd conform de afgeleverde vergunning(en), dat de vergunning(en) effectief betrekking heeft op het voormelde goed, en evenmin dat de vergunning rechtsgeldig werd afgeleverd.
- Uit het feit dat er geen omgevingsmisdrijf (bouwovertrading) is vastgesteld kan niet met zekerheid worden afgeleid dat er geen overtrading zou kunnen zijn; het impliceert enkel dat er geen vaststellingen (van mogelijke overtradingen) zijn gebeurd.
- De koper erkent dat hij werd gewezen op het belang om voorafgaandelijk bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Mol, zich te bevragen over de stedenbouwkundige toestand en functie/bestemming van het verkochte goed, om na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen, en zich om zich te informeren of zijn eventuele plannen met het goed (bv bestemmingswijziging) al dan niet kunnen worden vergund. Het bestaan van een bouwovertrading kan er toe leiden dat toekomstige vergunningen eventueel worden geweigerd.

Stedenbouwkundige toestand

De verkoper verklaart:

- dat alle eventuele werken en/of bestemmingswijzigingen, die hij heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het goed, en waarvoor een toelating of vergunning nodig was, verricht werden na het bekomen van deze toelating of vergunning, en dat deze werken verricht werden overeenkomstig de voorwaarden van deze toelating of vergunning;
- **geen** kennis te hebben van onwettige constructies of bestemming(en), die dateren van voor hij eigenaar was;
- **geen** kennis te hebben van een stedenbouwkundig misdrijf of stedenbouwkundige inbreuk;
- dat hij recentelijk **geen** aanvraag tot omgevingsvergunningsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft ingediend;
- dat voor het goed **geen** herstelmaatregelen werden opgelegd.

Artikel 4.2.1 VCRO

Bij gebrek aan een stedenbouwkundig attest, verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning, kan er **geen zekerheid** gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ingeval van bouwen of verbouwen of plaatsen van afsluitingen zal de koper zich moeten onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften, zonder mogelijkheid van verhaal daaromtrent tegen de verkoper.

Partijen erkennen te zijn gewezen op de tekst van artikel 4.2.1 VCRO, en verklaren te weten dat geen werken of handelingen die daar opgesomd worden mogen verricht en uitgevoerd worden zolang er geen vergunning is verkregen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in 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** van het goed.

Planbaten - planschade

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschade.

Bestemming - onteigening – overheidsvoorschriften

De verkoper verklaart:

- dat het goed gebruikt wordt als grond, en dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is;
- dat er hem voor het goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en hij **geen** kennis heeft van een geplande onteigening;
- dat het goed **niet** wordt getroffen door een rooilijn;
- dat het goed niet werd verworven in het kader van “wonen in eigen streek” (WIES-decreet van 23 juni 2023);
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschade.

Indien het goed in de toekomst mocht worden onderworpen aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich hierna moeten schikken. Hij zal zich voor eventueel verlies van grond, of weigering van een nieuwe vergunning of welke andere reden ook, niet kunnen verhalen op de verkoper of de notaris. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

Kennisname informatie

De partijen verklaren voorafgaandelijk kennis te hebben gekregen van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en voldoende te zijn geïnformeerd omtrent de stedenbouwkundige situatie. Voor zover nodig verklaren ze **te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring** op basis van een eventuele inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst.

2) **Bodemdecreet**

1. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten **geen risicogrand** is; met name dat op het goed geen inrichting gevestigd is of was of op het goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet. Hij verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
2. Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt geen melding van een milieuvergunning of hinderlijke inrichting of exploitatie.
3. De verkoper verklaart dat hij de koper voor het verlijden van deze akte op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op **28 april 2026** overeenkomstig het bodemdecreet. Dit bodemattest bepaalt:
“(…) 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>.

Deze grond ligt in een milieugezondheidsdeskundig aandachtsgebied. Meer informatie kan u terugvinden op <https://www.departementzorg.be/nl/mgag-noorderkempen>.

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 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.”

De notaris wijst partijen erop dat het voormeld “blanco” bodemattest niet betekent dat er een bodemonderzoek werd uitgevoerd, dat derhalve niet kan worden gegarandeerd dat er geen verontreiniging is. Dit bodemattest belet niet dat er in de toekomst geen saneringsmaatregelen zouden kunnen vereist zijn; de regels inzake grondverzet blijven van toepassing.

4. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, verklaart de koper dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring is gehouden. De verkoper is voor het goed geen vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet. De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

3) Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het voormelde goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Hij verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuur-historisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van het Onroerenderfgoeddecreet. De notaris bevestigt dat dit ook **zo** blijkt uit een opzoeking in geopunt.be.

4) Bosdecreet

Partijen werden gewezen op het feit dat een perceel grond wordt aanzien als een bos wanneer het gaat om een *grondoppervlakte waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen*. Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Voor meer informatie wordt verwezen naar: <https://natuurenbos.vlaanderen.be/bomen-en-bossen/wat-een-bos#toc-wettelijke-definitie-bos>

De partijen die de huidige toestand van het voormelde goed kennen, verklaren dat dit bij hun weten niet kan worden aanzien als een bos, waarop het bosdecreet van toepassing is. Uit een opzoeking via www.geopunt.be blijkt dat het goed **geen** bos is.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voormelde goed:

- dat geen beheerplan werd opgesteld, dat door de overheid werd goedgekeurd of opgelegd;
- dat geen bijzondere functie door de overheid werd toegekend;
- geen subsidies/vermindering van registratiebelasting te hebben ontvangen, waaraan bijzondere modaliteiten zijn verbonden die in de toekomst nog moeten worden nageleefd;
- geen bomen te hebben gerooid of kappingen te hebben verricht die aanleiding kunnen geven tot herplanten of bijzondere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper verklaart te weten dat hij voor het kappen van bomen mogelijk een kapvergunning moet bekomen.

5) Overstromingsgebied - Waterbeleid - Waterparagraaf

Uit een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op **28 april 2026**, in toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, blijkt dat het hierboven vermelde goed niet is gelegen in een risicozone voor overstromingen.

Uit dezelfde opzoeking, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli

2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, blijkt dat het voormelde goed:

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

Label

- De grond heeft P(erceel)-score: **A**: geen overstroming gemodelleerd.
- Er zijn geen gebouwen (groter dan 25 m²) aanwezig.

Signaalgebied

- Uit de thans beschikbare gegevens en kaarten onder meer op Geo-Vlaanderen blijkt dat het voormelde onroerend goed niet is gelegen in een signaalgebied.

6) KLIM - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Uit een voorafgaandelijke opzoeking op de website www.klim-cicc.be blijkt dat er **geen** KLIM-beheerders zijn betrokken voor dit goed.

7) Particuliere stookolietank

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van particuliere stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

De verkoper verklaart dat er zich in het goed **noch** een ondergrondse, **noch** een bovengrondse stookolietank bevindt. Hij verklaart bovendien dat in het goed er zich geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

8) Zonnepanelen - Publiciteitscontracten - Reclameborden

De verkoper bevestigt dat het goed **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

De verkoper verklaart dat er **geen** publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er geen enkele verplichting op het goed rust inzake reclameborden.

**BIJZONDERE AANVULLINGEN OF AFWIJINGEN
OP DE VERKOOPSVOORWAARDEN**

In aanvulling of afwijking van de hierna vermelde verkoopsvoorwaarden verklaart de verkoper:

- a) dat er geen mogelijkheid is een bod te doen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet;
- b) dat deze verkoop geschiedt zonder premie;
- c) dat de notaris de verkoper in kennis dient te stellen van de identiteitsgegevens van de bieder, evenals het feit of deze bieder al dan niet voor rekening van een vennootschap een bod heeft uitgebracht.
- d) Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultate gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).
- e) dat de notaris zowel voor, tijdens als na het afsluiten van de biedingen kan eisen dat de bieder een borg stelt, waarvan de vorm en omvang door de notaris wordt bepaald, zonder hier enige verantwoording over te moeten afleggen.
- f) dat de notaris een bod mag weigeren of het als onbestaande verklaren zonder hiervoor enige verantwoording te moeten afleggen.

- g) dat zolang de voormelde akte van toewijs niet is verleden, de mogelijkheid bestaat dat het goed wordt ingehouden. Het ondertekenen van de akte van toewijs is de enige wijze waarop de toewijzing gebeurt.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder 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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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.

Er wordt **niet** gewerkt met een instelpremie.

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 bidder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk

heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst 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);

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, abbatement), 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 nalatighedsinteressen 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 invoeren 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatighedsinteressen

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 verkoopvoorwaarden. 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 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.

D. VOLMACHT

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

- Elke voormelde verkopers
- Elke medewerk(st)ers die in dienst is bij notariskantoor "Van Ermengem, De Graef & Desmet, notarissen" (BE0803.107.243) met zetel te Mol, Collegestraat 55 op het moment van het verlijden van de akte waarvoor deze volmacht is bestemd.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- a) voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- b) alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- c) de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- d) het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en

- aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- e) de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
 - f) de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
 - g) van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
 - h) bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
 - i) Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeelde laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
 - j) Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
 - k) Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs zoals vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed.

Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Recht op geschriften.

SLOTBEPALINGEN

1) Bekwaamheid - Bevestiging identiteit - Waarmerking

Partijen bevestigen dat hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn. Zij verklaren bevoegd en bekwaam te zijn en niet het voorwerp uit te maken van enige vorm van faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind of andere, noch hiertoe recent een verzoek te hebben ingediend.

De notaris bevestigt dat de identiteit en woonplaats van partijen hem werden aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (en onder meer de identiteitskaart).

Om te voldoen aan de Hypotheekwet waarmerkt de notaris - op zicht van door de wet vereiste stukken - de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van partijen, alsook hun woonplaats.

2) Informatieplicht - raadgeving

Partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen 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 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 alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. Partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Data opgenomen in deze akte

Deze akte bevat mogelijk data die door overheden of (erkende) deskundigen werden bezorgd, en verklaringen die werden afgelegd. De juistheid van deze informatie valt onder de verantwoordelijkheid van de verstrekker; niet van de notaris of (overige) partijen en geeft partijen niet het recht om een aanpassing van deze overeenkomst te eisen.

Ontwerp

De partijen verklaren meer dan vijf dagen voor heden het ontwerp van de akte te hebben ontvangen.

De bepalingen met de vermeldingen zoals opgenomen in artikel 12, lid 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, en de wijzigingen aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte werden integraal voorgelezen. De andere bepalingen uit de akte werden door mij, notaris, toegelicht.

3) Afschrift van deze akte www.izimi.be – www.notaris.be

Een afschrift van deze akte is online te consulteren via: <https://www.notaris.be>

De notaris verwijst ook naar de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld via www.izimi.be. Deze digitale kluis geeft elke partij toegang tot een gedematerialiseerd afschrift van zijn akte en geeft de mogelijkheid andere documenten digitaal te bewaren.

Partijen die dit wensen kunnen bij de notaris ook een afschrift van de akte bekomen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor, op hogervermelde plaats en datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.