

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopvoorwaarden.
- II. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle on-line verkopen.
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

Hoofdstuk 1. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Artikel 1. Contactgegevens van het notariskantoor

De verkoopverrichtingen zullen geleid worden door notaris Yves Tuerlinckx, aan hoofde vermeld.

De contactgegevens van het kantoor van gezegde notaris zijn:

Adres : Romboutstraat 6
3740 Bilzen-Hoeselt (België)
Telefoonnummer : +32 (0) 89/569.460 (niet telefonisch bereikbaar dinsdag en donderdag namiddag)
E-mail : info@notaristuerlinckx.be

BESCHRIJVING VAN HET BETROKKEN VASTGOED

KOOP 1:

DE GEHEELHEID VAN:

Gemeente RIEMST - tiende afdeling - Membruggen (73051)

1. Een gebouw bij het kadaster gekend als "hoeve", op en met de grond, gelegen **Koekoekstraat 36**, volgens titel gekend sectie C nummer 446/D voor een oppervlakte van tweeënveertig are dertig centiare (42a 30ca), en thans ten kadaster gekend sectie **C** nummer **446/E P0000** voor een oppervlakte van drieënveertig are vijf centiare (**43a 05ca**).

↳ « **73051C0446/00E000_P0000** » 

2. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "bouwland", met aanhorigheden, gelegen **Kleine Membrugge het Gehucht**, volgens titel gekend sectie C nummer 448/B voor een oppervlakte van tien are zesenvieftig centiare (10a 46ca), en thans ten kadaster gekend sectie **C** nummer **448/D P0000** voor een oppervlakte van negen are eenenzeventig centiare (**9a 71ca**).

↳ « **73051C0448/00D000_P0000** » 

KOOP 2:

DE GEHEELHEID VAN:

Gemeente RIEMST - tiende afdeling - Membruggen (73051)

3. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "bouwland", met aanhorigheden, gelegen **Kleine Membruggen het Gehucht**, volgens titel gekend sectie C deel van nummers 445/A en 445/B voor een gezamenlijke oppervlakte van zestien are twintig centiare (16a 20ca), en thans ten kadaster gekend sectie **C** nummer **445/C P0000** voor een oppervlakte van twaalf are tien centiare (**12a 10ca**).

↳ « 73051C0445/00C000_P0000 » 

4. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "woeste grond", met aanhorigheden, gelegen **Kleine Membruggen het Gehucht**, volgens titel gekend sectie C deel van nummers 445/A en 445/B voor een gezamenlijke oppervlakte van zestien are twintig centiare (16a 20ca), en thans ten kadaster gekend sectie **C** nummer **445/D P0000** voor een oppervlakte van één are veertig centiare (1a 40ca).

↳ « 73051C0445/00D000_P0000 » 

KOOP 3:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

5. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aan de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie B nummer 437/D voor een oppervlakte van vijfenveertig are achtenveertig centiare (45a 48ca), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **437/D P0000** voor een oppervlakte van vijfenveertig are achtenveertig centiare (**45a 48ca**).

↳ « 73019B0437/00D000_P0000 » 

KOOP 4:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

6. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aan de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie B nummer 439/A voor een oppervlakte van vijfenzeventig are vijfennegentig centiare (75a 95ca), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **439/A P0000** voor een oppervlakte van vijfenzeventig are vijfennegentig centiare (**75a 95ca**).

↳ « 73019B0439/00A000_P0000 » 

KOOP 5:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

7. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aan de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie B nummer 439/B voor een oppervlakte van negentien are vijf centiare (19a 5ca), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **439/B P0000** voor een oppervlakte van negentien are vijf centiare (**19a 05ca**).

↳ « 73019B0439/00B000_P0000 » 

KOOP 6:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

8. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met

aanhorigheden, gelegen **Aan de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie B nummer 442/A voor een oppervlakte van tweeënveertig are zevenentwintig centiare (42a 27ca), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **442/A P0000** voor een oppervlakte van tweeënveertig are zevenentwintig centiare (**42a 27ca**).

↳ « **73019B0442/00A000_P0000** » 

KOOP 7:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

9. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aen de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie B nummer 418/C voor een oppervlakte van één hectare vijfentwintig are dertig centiare (1ha 25a 30ca), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **418/C P0000** voor een oppervlakte van één hectare vijfentwintig are dertig centiare (**1ha 25a 30ca**).

↳ « **73019B0418/00C000_P0000** » 

KOOP 8:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

10. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "boomgaard hoog", met aanhorigheden, gelegen **Aen de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie B nummer 418/D voor een oppervlakte van vijftien are tweeënnegentig centiare (15a 92ca), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **418/D P0000** voor een oppervlakte vijftien are tweeënnegentig centiare (**15a 92ca**).

↳ « **73019B0418/00D000_P0000** » 

KOOP 9:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

11. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aen de Rozelare Souw**, thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **443/B P0000** voor een oppervlakte van één hectare elf are negenentachtig centiare (**1ha 11a 89ca**).

↳ « **73019B0443/00B000_P0000** » 

KOOP 10:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

12. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "boomgaard hoog", met aanhorigheden, gelegen **Aen de Rozelare Souw**, thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **443/C P0000** voor een oppervlakte van dertig are eenentwintig centiare (**30a 21ca**).

↳ « 73019B0443/00C000_P0000 » 

KOOP 11:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

13. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aen de Rozelare Souw**, thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **443/D P0000** voor een oppervlakte van negentien are negenentwintig centiare (**19a 29ca**).

↳ « 73019B0443/00D000_P0000 » 

KOOP 12:

DE GEHEELHEID VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

14. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "bouwland", met aanhorigheden, gelegen **Op Hoght**, volgens titel gekend sectie **B** nummer **156/B** voor een oppervlakte van zevenenzestig are vijfenvijftig centiare (**67a 55ca**), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **156/B P0000** voor een oppervlakte van zevenenzestig are zesenvijftig centiare (**67a 56ca**).

↳ « 73019B0156/00B000_P0000 » 

KOOP 13:

DE ONVERDEELDE HELFT IN VOLLE EIGENDOM VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

15. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aan de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie **B** nummer **417/A** voor een oppervlakte van achten-twintig are vierennegentig centiare (**28a 94ca**), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **417/A P0000** voor een oppervlakte van achtentwintig are vierennegentig centiare (**28a 94ca**).

↳ « 73019B0417/00A000_P0000 » 

KOOP 14:

DE ONVERDEELDE HELFT IN VOLLE EIGENDOM VAN:

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

16. Een perceel grond bij het kadaster gekend als "weiland", met aanhorigheden, gelegen **Aan de Rozelare Souw**, volgens titel gekend sectie **B** nummer **440/A** voor een oppervlakte van zevenenvijftig are achtennegentig centiare (**57a 98ca**), en thans ten kadaster gekend sectie **B** nummer **440/A P0000** voor een oppervlakte van zevenenvijftig are achtennegentig centiare (**57a 98ca**).

↳ « 73019B0440/00A000_P0000 » 

Artikel 2. Instelprijs - premie

De instelprijzen :

- voor koop 1: tweehonderdzesenvijftigduizend euro (€ 256.000,00);
- voor koop 2: vierduizend zevenhonderd euro (€ 4.700,00);
- voor koop 3: zestienduizend euro (€ 16.000,00);
- voor koop 4: zesentwintigduizend vijfhonderd euro (€ 26.500,00);
- voor koop 5: zesduizend vijfhonderd euro (€ 6.500,00);
- voor koop 6: veertienduizend achthonderd euro (€ 14.800,00);
- voor koop 7: vierenveertigduizend euro (€ 44.000,00);
- voor koop 8: vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.500,00);
- voor koop 9: negenendertigduizend euro (€ 39.000,00);
- voor koop 10: tienduizend vijfhonderd euro (€ 10.500,00);
- voor koop 11: zesduizend achthonderd euro (€ 6.800,00);
- voor koop 12: drieëntwintigduizend zevenhonderd euro (€ 23.700,00);
- voor koop 13: vijfduizend euro (€ 5.000,00);
- voor koop 14: tienduizend tweehonderd euro (€ 10.200,00).

De koper heeft recht op een premie onder de voorwaarden vermeld in Artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 3. 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.

Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 23 september 2026 om 12u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 1 oktober 2026 om 12u00**, 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.

Artikel 5. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **6 oktober 2026 om 17 uur 30**.

Artikel 6. Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Deze verkoop gebeurt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Artikel 7. Bekendmakingen en bezichtiging

- Gedurende minstens drie weken die aan de verkoop voorafgaan, wordt huidige verkoop opgenomen op volgende vastgoedwebsites op het internet, met name:
 - www.biddit.be
 - www.notaris.be/immo

- www.zimmo.be
- www.notaristuerlinckx.be.

De aanduidingen gegeven bij middel van opname in de vastgoed-websites zullen uitsluitend geschieden ten titel van inlichting, zonder waarborg vanwege de verkopers.

- Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden telkens na telefonische afspraak met het kantoor van notaris Yves Tuerlinckx op het nummer 089/569.460.

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

Artikel 8. Uitsluiting samenvoeging en splitsing van loten (massa-vorming)

De mogelijkheid om de verschillende kopen samen te voegen wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 9. Kosten

Bovenop de koopsom dient de koper op het kantoor van notaris Yves Tuerlinckx het kostenpercentage te betalen bepaald in de “eenvormige algemene verkoopsvoorwaarden voor openbare verkopen”, evenals de eventueel hierna vermelde kosten, en dit op de wijze en binnen de termijn als bepaald in gezegde eenvormige algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 10. Betalingswijze

De koper moet de prijs betalen op het kantoor van notaris Yves Tuerlinckx op de wijze bepaald in de eenvormige algemene voorwaarden voor openbare verkopen van onroerende goederen.

Artikel 11. Onverdeelde goederen

De veiling geldt als verdeling wanneer onverdeelde goederen door een medeverkoper worden gekocht. Hij is ertoe gehouden de volledige prijs te betalen, evenals de kosten en interesten zoals hierboven bepaald, zonder een aftrek voor zijn aandeel of een schuldvergelijking te kunnen invoeren.

Tegen de in gebreke gebleven koper kunnen zowel de herveiling en de ontbinding als de gedwongen uitvoering worden gevorderd, zoals hierboven bepaald.

Een medeveiler kan geen lastgever aanwijzen.

Artikel 12. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 13. Risico – 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. De verkopers hebben verklaard dat er geen definitieve omgevingsvergunning voor bouwwerken hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na 1 juli 2018 afgeleverd werd voor de hierbij verkochte goederen zodat zij niet verplicht zijn om een verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector aan te gaan, en hiervan een attest voor te leggen.

Artikel 14. Watertoets

Ondergetekende notaris en de verkopers verklaren dat de verkochte goederen al dan niet gelegen zijn in:

- Een afgebakende risicozone voor overstroming: neen.
- Een afgebakend overstromingsgebied: neen.
- Een afgebakende oeverzone: neen.
- Een signaalgebied: neen.
- Volgens het overstromingsrapport volgende scores heeft:
 - P-score (overstromingskans voor het perceel):
 - klasse A:
 - 73019B0156/00B000_P0000;
 - 73019B0418/00D000_P0000;
 - 73019B0443/00D000_P0000;
 - 73019B0443/00C000_P0000;
 - 73051C0445/00C000_P0000;
 - klasse B:
 - 73019B0442/00A000_P0000;
 - 73019B0439/00A000_P0000;
 - 73019B0437/00D000_P0000;
 - 73019B0439/00B000_P0000;
 - 73019B0440/00A000_P0000
 - klasse D:
 - 73019B0443/00B000_P0000;
 - 73019B0418/00C000_P0000;
 - 73019B0417/00A000_P0000;
 - 73051C0445/00D000_P0000;
 - 73051C0446/00E000_P0000;
 - 73051C0448/00D000_P0000.
 - G-score (overstromingskans voor het gebouw):
 - klasse A: 73051C0446/00E000_P0000;
 - onbekend:
 - 73019B0156/00B000_P0000;
 - 73019B0418/00D000_P0000;
 - 73019B0443/00D000_P0000;
 - 73019B0443/00C000_P0000;
 - 73051C0445/00C000_P0000;
 - 73019B0442/00A000_P0000;

- 73019B0439/00A000_P0000;
- 73019B0437/00D000_P0000;
- 73019B0439/00B000_P0000;
- 73019B0440/00A000_P0000
- 73019B0443/00B000_P0000;
- 73019B0418/00C000_P0000;
- 73019B0417/00A000_P0000;
- 73051C0445/00D000_P0000;
- 73051C0448/00D000_P0000.

Waarbij de klasse betekent:

- Klasse A = geen overstroming gemodelleerd;
- Klasse B = kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
- Klasse C = kleine kans op overstromingen;
- Klasse D = middelgrote kans op overstromingen.

Artikel 15. Gebruikstoestand

15.1. De goederen onder koop 1

De verkopers hebben verklaard dat de goederen onder koop 1 vrij zijn van ieder huurrecht (ook van huurrechten voor het plaatsen van publiciteitspanelen), persoonlijk of zakelijk genotsrecht, en van iedere feitelijke bezetting, **met uitzondering van** het gedeelte aangeduid in **groene kleur** op het plan opgesteld door de heer Peter Gijsen, ingenieur-landmeter-expert te Bilzen-Hoeselt, van 22 mei 2025, waarvan een kopie hieraan gehecht met dit proces-verbaal mee geregistreerd zal worden, doch niet mee overgeschreven, die geëxploiteerd wordt door (...), die pachter zijn krachtens een mondelinge pachtovereenkomst.

Zijn hier tussengekomen:

(...)

→ hierna genoemd « **de pachters** ».

15.2. Verzaking voorkooprecht

Die bevestigen pachters te zijn van voorschreven goederen, in het groen aangeduid op het gemeld plan, en verklaren zuiver en eenvoudig afstand te doen, voor zoveel als nodig, aan het **recht van voorkoop** hen door de pachtwet als pachter toegekend met betrekking tot voorschreven goed, evenals aan het recht om het voorkooprecht aan een derde over te dragen.

15.3. De goederen onder koop 2 tot en met koop 14

De verkopers hebben verklaard dat de goederen onder koop 2 tot en met koop 14 geëxploiteerd worden door (...), voornoemd, die pachter zijn krachtens een mondelinge pachtovereenkomst.

De pachters beschikken over een recht van voorkoop, zoals hierna uiteengezet onder “Artikel 39. Voorkooprecht, voorkeurrecht en recht van wederinkoop”.

Artikel 16. Genot

16.1. De goederen onder koop 1

De koper zal het genot van de verkochte goederen, **met uitzondering van** het gedeelte aangeduid in **groene kleur** op het voormeld plan, onder koop 1 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. Voor voormeld gedeelte in de **groene kleur** zal de koper het genot verkrijgen door het innen van de pachtgelden 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 pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkopers toe. De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de pachters. De koper verklaart te weten onder welke voorwaarden het goed is verpacht en bekomt het vrije gebruik van het goed na de pachter te hebben opgezegd op eigen risico en zonder tussenkomst of verantwoordelijkheid van de verkoper, overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.

16.2. De goederen onder koop 2 tot en met koop 14

De koper heeft het genot van de verkochte goederen onder koop 2 tot en met koop 14 door het innen van de pachtgelden 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 pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkopers toe. De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de pachters. De koper verklaart te weten onder welke voorwaarden het goed is verpacht en bekomt het vrije gebruik van het goed na de pachter te hebben opgezegd op eigen risico en zonder tussenkomst of verantwoordelijkheid van de verkoper, overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.

Artikel 17. Lasten en erfdienstbaarheden

De goederen worden verkocht met al hun gekende en ongekende, zicht- en onzichtbare erf dienstbaarheden, alsook met alle overige eraan verbonden lasten, zakelijke rechten en/of verplichtingen.

In dat verband hebben verkopers verklaard dat er bij hun weten geen bestaan, dat hun eigendomstitel geen bijzondere voorwaarden en/of erf dienstbaarheden vermeldt, en dat er naar hun weten ook geen openbare erf dienstbaarheden bestaan, waardoor de waarde of het genot van de hierbij verkochte goederen zou kunnen worden beïnvloed.

Bovendien werd op 16 april 2026 de website van het FEDERAAL KABELS

EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM-platform – www.klim-cicc.be) geraadpleegd, en blijkt hieruit dat de hierbij verkochte goederen niet in de directe nabijheid liggen van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse / ondergrondse hoogspanningslijnen.

Uit de Atlas van Buurtwegen blijkt het bestaan van volgende buurtweg(en) die de verkochte goederen treft: de Chemin nummer 23.

Tot slot maken de hierna aangehaalde vastgoedinlichtingen geen melding van openbare erfdienstbaarheden.

Artikel 18. Vestiging van een erfdienstbaarheid

De verkopers verklaren hierbij, overeenkomstig de artikelen 3.117 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, een **persoonlijke erfdienstbaarheid** te vestigen ten voordele van (...), voornoemde pachters, hierna ook genaamd "**de begunstigden**", om, uitsluitend in het kader van hun landbouw- en/of beroepsmatige exploitatie van de percelen onder 73019B0443/00B000_P0000 (koop 9) en 73019B0442/00A000_P0000 (koop 6), gebruik te maken van de bestaande waterput gelegen op het perceel 73051C0446/00E000_P0000 (koop 1) aan de achterkant gezien van de straat, alsook van de op voormeld perceel aanwezige en bestaande elektriciteitsaansluiting en elektrische installaties, uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bevoorrading van de voormelde percelen in het kader van voormelde exploitatie.

Dit gebruik omvat het recht op toegang tot de installaties voor normaal gebruik, onderhoud, controle en herstelling, voor zover noodzakelijk voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheid.

Deze erfdienstbaarheid wordt verleend **ten persoonlijke titel** aan voormelde begunstigden en is niet overdraagbaar noch vatbaar voor onderverhuring, behoudens schriftelijk akkoord van de eigenaar van het dienend erf.

Zij is beperkt tot de duur van de pacht of het feitelijk gebruik van de percelen door de begunstigden, en zal van rechtswege eindigen bij het einde van de pacht, bij stopzetting van het gebruik door de begunstigden, of uiterlijk bij hun overlijden, behoudens vroegere beëindiging overeenkomstig de wet.

Alle kosten verbonden aan het verbruik van water en elektriciteit, evenals de kosten van onderhoud, herstelling en eventuele keuringen die voortvloeien uit het gebruik door de begunstigden, zijn uitsluitend ten laste van deze laatsten, in verhouding tot hun gebruik.

De begunstigden verbinden zich ertoe de installaties als een voorzichtig en redelijk persoon te gebruiken en geen handelingen te stellen die schade kunnen veroorzaken aan het dienend erf of aan de betrokken installaties.

Partijen erkennen uitdrukkelijk dat onderhavige vestiging een persoonlijke erfdienstbaarheid betreft en geen zakelijke erfdienstbaarheid ten voordele van een onroerend goed uitmaakt. Zij creëert bijgevolg geen accessorium verbonden aan het perceel gebruikt door de begunstigden.

Artikel 19. Bijzondere voorwaarden

De verkopers hebben verklaard dat met betrekking tot het goed onder **Koop 12** (73019B0156/00B000_P0000) een overeenkomst werd gesloten op 30 oktober 2014 met de naamloze vennootschap Aspiravi, betreffende onder meer de eventuele vestiging van een recht van opstal, erfdienstbaarheden en een voorkooprecht, voor het oprichten en exploiteren van één of meerdere windturbines en/of de bijhorende infrastructuur.

Deze overeenkomst werd aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden: 1) de definitieve verkrijging door NV Aspiravi van alle noodzakelijke vergunningen voor de bouw en de exploitatie van windturbine(s); 2) de mogelijkheid tot aansluiting van de windturbine(s) aan het elektriciteitsnet; 3) het overhandigen door de eigenaar aan Aspiravi van een bodemattest waaruit blijkt dat er hetzij geen gegevens beschikbaar zijn, hetzij geen bodemverontreiniging is vastgesteld; en 4) het verkrijgen van de vereiste financiering voor de bouw van de windturbine(s).

De verkopers hebben verklaard op 28 oktober 2022 een addendum 1 te hebben ondertekend, waarbij onder andere volgende wijziging werd aangebracht aan de overeenkomst van 30 oktober 2014:

“Artikel 8.10 wordt gewijzigd als volgt:

Aspiravi zal de betreffende aanvra(a)g(en) voor de noodzakelijke vergunningen binnen een termijn van vier (4) jaar na de ondertekening van dit addendum 1 indienen. Deze termijn wordt eenmalig stilzwijgend verlengd voor een bijkomende termijn van twee (2) jaar indien Aspiravi de overeenkomst niet aangetekend heeft opgezegd minstens zes (6) maanden voorafgaand aan de afloop van deze initiële termijn.”.

Voormelde overeenkomst van 30 oktober 2014, en haar addendum 1 van 28 oktober 2022 lagen ter inzage van de kandidaat-kopers in het kantoor van de instrumenterende notaris.

Iedereieder wordt geacht vóór het uitbrengen van zijn bod kennis te hebben genomen van de inhoud van deze overeenkomsten. Door de toewijzing en de eigendomsoverdracht verbindt de uiteindelijke koper zich ertoe alle verplichtingen, lasten, beperkingen en verbintenissen die uit voormelde overeenkomst voortvloeien en die op de eigenaar of diens rechtsopvolger rusten, integraal na te leven en over te nemen, voor zover deze op het ogenblik van de toewijzing nog uitwerking hebben.

Artikel 20. Vrijwaring voor gebreken

De verkopers zijn niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken, die de koper zelf heeft kunnen vaststellen. Deze zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de koper.

Bovendien wordt deze verkoop gedaan en aanvaard, zonder verplichting van de verkopers tot vrijwaring van de koper voor de verborgen gebreken die later zouden blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de verkopers die verborgen gebreken gekend hebben en aan de koper hebben verzwegen.

De verkopers hebben verklaard geen weet te hebben dat de hierbij

verkochte goederen aangetast zijn door verborgen gebreken. Deze verklaring betreft zowel al wat zich op de grond bevindt, als de grond en de ondergrond.

Indien de hierbij verkochte goederen onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, bepalingen inzake rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen of andere overheidsbesluiten, verordeningen of reglementen, dan zal de koper zich naar al die voorschriften moeten gedragen zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen, of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkopers te kunnen uitoefenen.

Artikel 21. Vlaams Bodemdecreet

- De verkopers hebben verklaard dat de grond voorwerp van dit proces-verbaal bij hun 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 die de Vlaamse Regering heeft opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
- De koper wordt in kennis gesteld van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 13 mei 2026 in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen:

“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 risicogrond 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. Hier-voor 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 verkopers hebben verklaard met betrekking tot de hierbij verkochte goederen verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit kader kan opleggen.
- Voorzover voorgaande verklaring door de verkopers 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 zullen de verkopers hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.

Artikel 22. Asbestinventarisatetest m.b.t. de goederen

Op het goed onder 73051C0446/00E000_P0000 (onder koop 1) bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001.

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20250518-000066.000 opgemaakt op 18 mei 2025.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 asbestmaterialen; 0 beperkingen; 0 uitsluitingen”

De verkopers hebben verklaard 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 ter kennis gesteld van de koper.

De verkopers hebben verklaard geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Artikel 23. Stookolietank (kleine – particuliere – vóór 1/8/1995)

De verkopers hebben verklaard:

- Dat in het goed onder 73051C0446/00E000_P0000 (onder koop 1) een bovengrondse stookolietank aanwezig is.
- Dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd vóór 1 augustus 1995, en bijgevolg voor de toepassing van de milieurechtelijke voorschriften inzake stookolietanks wordt gekwalificeerd als een *bestaande* tank.
- Dat deze stookolietank nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging.

- Dat de controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 6 mei 2025, zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door BV Michael Gelders, waarvan een kopie ter inzage van de kandidaat-kopers lag in het kantoor van de instrumenterende notaris; ingevolge deze controle werd op de stookolietank een rode dop geplaatst wat erop wijst dat de installatie niet voldoet aan de wettelijke bepalingen; de tank mag niet meer gevuld worden en de exploitant moet ze in goede staat brengen/verwijderen, een nieuwe controle is nodig. De verkopers moeten ervoor zorgen dat dit gemeld wordt bij de Vlaamse Milieumaatschappij.

De kosten voor de herstelling / het verwijderen of neutraliseren van de tank zullen gedragen worden door de koper.

De verkopers hebben tevens verklaard geen kennis te hebben van een andere stookolietank, ook niet van een ondergrondse stookolietank die niet volgens de wettelijke voorschriften buitengebruik werd gesteld en/of werd verwijderd.

Artikel 24. Stedenbouw - plannen- en vergunningenregister

De vastgoedinlichtingen voor overdracht (bevattend onder meer het stedenbouwkundig uittreksel) in verband met de goederen werden opgevraagd bij de gemeente waarin de goederen gelegen zijn, die deze inlichtingen hebben bezorgd, gedateerd op 13 mei 2026 en 20 mei 2026, hetzij minder dan één jaar geleden.

Hieruit blijkt onder meer dat volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

- voor de goederen 73051C0446/00E000_P0000 en 73051C0448/00D000_P0000 (KOOP 1) en het goed 73051C0445/00C000_P0000 (deel KOOP 2): in zitting van 1 augustus 1991, met als beschrijving «*Exploitatie landbouwbedrijf (21 kalveren, 36 vaarzen, 65 koeien, 90m3 mestvaal, 460 m3 aal en 90 m3 mestvaal)*», gekend onder referentienummer ARAB en dossiernummer 1991155. Deze milieuvergunning had als einddatum: 1 september 2016;
- voor het goed 73051C0446/00E000_P0000 (deel KOOP 1): melding op 7 november 2002, met als beschrijving «*melding nieuwe inrichting klasse 3 (grondwaterwinning)*», gekend onder referentienummer 752.4/489 en dossiernummer 200217;
- voor het goed 73051C0446/00E000_P0000 (deel KOOP 1): melding op 17 juni 2010, met als beschrijving «*melding overname vergunde inrichting*», gekend onder referentienummer 752.4/645 en dossiernummer 201013. Deze milieuvergunning had als einddatum: 1 september 2016.

Deze vastgoedinlichtingen liggen ter inzage van de kandidaat-kopers in het kantoor van de instrumenterende notaris.

De verkopers hebben met betrekking tot deze goederen verklaard dat:

- ze niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met

voorkooprecht, en er geen voorkooprecht geldt als bepaald in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- ze niet voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- ze niet voorwerp uitmaken van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch als een "signaalgebied".

Artikel 25. Stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning - gebouwen

De verkopers hebben verklaard dat, voor zover zij weten:

- er voor de gebouwen onder KOOP 1 *geen* gekende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning is uitgereikt;
- de opbouw van het gebouw werd beëindigd in het jaar 1935, zoals blijkt uit het uittreksel uit de kadastrale legger.

Artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:

- dat constructies gebouwd vóór 22 april 1962 steeds geacht worden vergund te zijn;
- dat constructies en/of wijzigingen eraan uitgevoerd vanaf 22 april 1962 tot 1 mei 1977 geacht worden vergund te zijn.

Het vergund karakter kan in dit geval echter tegengesproken worden door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, tenzij de constructie meer dan één jaar als «vergund geacht» opgenomen is in het vergunningenregister en niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

De verkopers hebben uitdrukkelijk verklaard *geen kennis te hebben van zulk een proces-verbaal of bezwaarschrift*.

Voor vergunningsplichtige werken na 1 mei 1977 gelden deze vermoedens niet.

Het stedenbouwkundig uittreksel voor het perceel onder 73051C0446/00E000_P0000 (deel KOOP 1) meldt:

“De woning en het voorste landbouwgebouw zijn vergund geacht.

Voor de achterliggende gebouwen is niet duidelijk wanneer ze zijn opgetrokken. Het gebouw achteraan rechts was in 1988 alleszins nog niet gebouwd, deze is dus opgetrokken zonder vergunning.”

Artikel 26. Stedenbouwkundige toestand – woonkwaliteitsbewaking

26.1. Vergunningen / bouwovertradingen / herstellvorderingen

De verkopers hebben verklaard aan de verkochte goederen geen werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning, een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning vereist was.

De verkopers hebben dus verklaard zelf geen bouwovertradingen te hebben begaan en bovendien geen kennis te hebben van bouwovertradingen die dagtekenen van vóórdat zij eigenaar werden van de verkochte goederen, onder voorbehoud van wat hierboven vermeld wordt omtrent de stal rechts achteraan, en overtradingen die

dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan (en dus onder het wettelijk vermoeden als 'geacht vergund' vallen), en dat, zoals ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, de hierbij verkochte goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

Bij nazicht van het register van herstellvorderingen inzake de woningkwaliteit heeft ondergetekende notaris evenmin informatie omtrent de hierbij verkochte goederen aangetroffen.

Ondergetekende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand werd opgenomen in dit proces-verbaal onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

Artikel 27. Stedenbouw – verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

De verkopers hebben verklaard dat de hierbij verkochte goederen *niet* deel uitmaken van een (niet-vervallen) verkaveling of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Artikel 28. Stedenbouwkundige bestemming

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkopers of van hen enige vergoeding te kunnen eisen.

De verkopers hebben verklaard dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de hierbij verkochte goederen volgens het plannenregister de volgende is:

— Volgens het toepasselijke gewestplan:

- agrarisch gebied;
- 73051C0446/00E000_P0000 en 73051C0448/00D000_P0000: deels woongebied met landelijk karakter;
- 73019B0418/00C000_P0000, 73019B0443/00D000_P0000 en 73019B0417/00A000_P0000: deels uitbreidingsgebied voor bos (bosuitbreidingsgebied).

Er wordt door de verkopers en de notaris met betrekking tot het onbebouwd gedeelte van de goederen verklaard dat bij gebrek aan een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op de hierbij verkochte goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, evenmin als wat betreft de mogelijkheid om andere werken, handelingen of wijzigingen uit te voeren waarvoor vooraf een omgevingsvergunning moet worden bekomen.

Wat de bebouwde goederen betreft, kunnen de verkopers geen verzekering geven over de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op deze

goederen op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat, indien ze niet de bedoeling hebben om een landbouwbedrijf uit te baten in de hierbij verkochte goederen en ze de aangekochte gebouwen enkel willen bestemmen voor bewoning, dat ze voor de wijziging van de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin naar de hoofdfunctie wonen vooraf een omgevingsvergunning zullen moeten bekomen en dat de verkopers geenszins waarborgen dat een dergelijke omgevingsvergunning zal kunnen worden bekomen.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat een omgevingsvergunning vereist is wanneer een zakelijk recht wordt overgedragen betreffende een exploitatiewoning bij een gebouw dat valt onder de functiecategorie 'landbouw in de ruime zin' of 'industrie en ambacht', wanneer de verwerver aan de exploitatiewoning een nieuwe hoofdfunctie wil geven die geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie. De koper zal dus een omgevingsvergunning moeten aanvragen en bekomen als hij het verkochte onroerend goed onder KOOP 1 uitsluitend wil bestemmen voor bewoning. De koper verklaart er kennis van te hebben dat het verkochte onroerend goed onder KOOP 1 gelegen is in agrarisch gebied, dat de vergunning voor de hoofdfunctie 'wonen' enkel zal kunnen worden verleend wanneer de voorwaarden van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn vervuld, en dat het vervuld zijn van deze voorwaarden op zich niet de garantie inhoudt dat een omgevingsvergunning zal worden bekomen.

De koper zal deze omgevingsvergunning op zijn risico zal aanvragen. De verkopers geven aan de koper geen enkele garantie dat de koper een dergelijke omgevingsvergunning zal kunnen bekomen.

De koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat het feit dat de verkochte goederen gelegen zijn in woongebied niet betekent dat men een woning zal kunnen bouwen op de verkochte percelen en dat het zeer goed mogelijk is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, wordt geweigerd betreffende de verkochte percelen.

De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Artikel 29. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier voorhanden is, hebben de verkopers ontkennend geantwoord en hebben zij bevestigd dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 *geen* werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Artikel 30. Raadpleging maatregelenregister

De instrumenterende notaris consulteerde het maatregelenregister

op 17 april 2026, zoals opgelegd in artikel 83 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over de hierbij verkochte goederen.

Artikel 31. Elektrische installaties

De verkopers hebben verklaard dat het goed onder 73051C0446/00E000_P0000 (onder koop 1) een wooneenheid is in de zin van artikel 8.4.2 van het Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning van 8 september 2019, en de woning voorzien is van een elektrische installatie met ingebruikname van vóór 1 oktober 1981 en die niet het voorwerp was van een wijziging sinds 1 oktober 1981, of het voorwerp heeft uitgemakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981, maar waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

Het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door vzw House Check te Ternat, op datum van 6 mei 2025 lag ter inzage van de kandidaat-kopers in het kantoor van de instrumenterende notaris. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie **niet beantwoordt** aan de voorschriften van het reglement.

Enkel de koper, met uitsluiting van de verkopers, zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkopers.

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht van zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte door een erkend organisme;
- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

Artikel 32. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Het goed onder 73051C0446/00E000_P0000 (onder koop 1) bevat een wooneenheid.

Voor dit goedde goederen is bijgevolg een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen vereist.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het gebouw door energiedeskundige Mehmet Arslan (erkenningcode EP22021), gedateerd op 18 mei 2025, met als berekend energieverbruik 951 kWh/m² per jaar (energielabel F), certificaatnummer 20250518-0003600207-RES-1. Vermeld energieprestatiecertificaat ligt ter inzage van de kandidaat-kopers in het kantoor van de instrumenterende notaris.

Dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijzing aan de koper overhandigd worden.

Het uitvoeren van de aanpassingen aan het voormeld gebouw zal gebeuren op initiatief en kosten van de koper, zonder verhaal tegen de verkopers, noch tegen ondergetekende notaris.

Artikel 33. Beschermingsmaatregelen

De verkopers hebben verklaard dat zij betreffende de hierbij verkochte goederen *geen* kennis hebben van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

De verkopers hebben verklaard dat de hierbij verkochte goederen wel zijn opgenomen in het beheersplan genaamd "Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden".

Ondergetekende notaris heeft de comparanten gewezen op artikel [4.1.11](#) en [6.4.9](#) van het Onroerenderfgoeddecreet.

Artikel 34. Natuur- en Bosdecreet

Na toelichting door de notaris aan de verkopers van de bepalingen in het Bosdecreet en het Natuurdecreet, hebben dezen verklaard dat, bij hun weten, de goederen niet als bosgrond kunnen worden beschouwd, en dus *niet* onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet vallen, alsook dat de goederen niet gelegen zijn binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Artikel 35. Leegstand / verwaarlozing / ongeschikt / onbewoonbaar (gebouwen en woningen)

De verkopers hebben verklaard dat de hierbij verkochte goederen *niet* opgenomen zijn in het leegstandsregister gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, en dat zij geen kennis hebben van enig initiatief van de overheid om deze goederen op te nemen op een van deze registers of inventarissen.

Artikel 36. Renovatieplicht residentiële gebouwen en gebouweenheden

Gezien (minstens een van) de hierbij verkochte goederen een residentieel gebouw of residentiële gebouweenheid is/zijn, wordt de koper gewezen dat dit / deze goed(eren) binnen 6 jaar vanaf de notariële akte het minimale energieprestatieniveau label D moet(en) halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De verkopers hebben bovendien bevestigd dat er thans geen

renovatieplicht lopende is naar aanleiding van een eerdere overdracht.

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

Artikel 37. Leegstand en verwaarlozing – bedrijfsruimten

De verkopers hebben verklaard dat de hierbij verkochte goederen *niet* zijn opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat zij geen kennis hebben van enig initiatief van de overheid om deze goederen op te nemen in de vermelde inventaris.

Artikel 38. Renovatieplicht kleine niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden

Gezien (minstens een van) de hierbij verkochte goederen een klein niet-residentieel gebouw of kleine niet-residentiële gebouweenheid is/zijn, wordt de koper gewezen dat dit / deze goed(eren) binnen 6 jaar vanaf de notariële akte het minimale energieprestatieniveau (1) label C moet(en) halen als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat volledig niet-residentieel is, zoniet (2) label D moet(en) halen als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat niet in zijn totaliteit wordt overgedragen, of als het gebouw in kwestie niet volledig een niet-residentieel gebouw is, en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C voor beide types, vanaf 2035 respectievelijk tot label B en C, vanaf 2040 respectievelijk tot label A en B, en vanaf 2045 tot label A voor beide types.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De verkopers hebben bovendien bevestigd dat er thans geen renovatieplicht lopende is naar aanleiding van een eerdere overdracht.

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

Artikel 39. Voorkooprecht, voorkeurrecht en recht van wederinkoop

De verkopers hebben verklaard dat de koop 2 tot en met koop 14 bij hun weten niet het voorwerp uitmaken van een ander voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht, of recht van wederinkoop, noch op basis van een overeenkomst noch in toepassing van een wettelijke bepaling, **dan voormeld voorkooprecht van de pachters.**

Voor de koop 1 verklaren de verkopers geen kennis te hebben van één van voormelde voorkooprechten.

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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Overeenkomstig artikel 60 van het Vlaams Pachtdecreet gaat de instrumenterende ambtenaar, en voor zover de respectievelijke pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop, over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht. In dit geval beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende ambtenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bidder overeenkomstig artikel 71 van het Vlaams Pachtdecreet of bij akte van de instrumenterende ambtenaar. Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.

Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon bij de openbare verkoop zal deelnemen aan de biedingen met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, §1, 3° van het Vlaams Pachtdecreet, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, §1, 9° van het Vlaams Pachtdecreet, maakt het dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan de instrumenterende ambtenaar. Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij de openbare verkoop een bod uitbrengt met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, §1, 3° van het Vlaams Pachtdecreet, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, §1, 9° van het Vlaams Pachtdecreet, wordt dit kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding. De pachter kan die informatie tijdens de biedingen raadplegen. Indien het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon zich in die hoedanigheid heeft geregistreerd en een bod uitbrengt op Biddit, zal dit zichtbaar zijn voor alle bidders in het geel (in tegenstelling tot de andere biedingen die grijs zijn). Op deze manier zal de pachter zelf kennis kunnen nemen van het feit dat zijn voorkooprecht niet van toepassing is en hij zelf zal moeten meebieden indien hij de grond wil verwerven.

Hoofdstuk 2. Algemene verkoopvoorwaarden

Afdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Afdeling 2. Toetreding

Artikel 2.

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

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

Afdeling 3. 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.

Afdeling 4. 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.

Afdeling 5. 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 medegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9.

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

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

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

Afdeling 6. Biedsystemen

Artikel 10.

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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 een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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.

Afdeling 7. Gevolgen van een bod

Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder 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;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Afdeling 8. Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

Afdeling 9. Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege

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

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

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (**10%**) van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000)** 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)**.

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 tien procent (**10%**) van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000)**.

Afdeling 10. 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 bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk

Webtboek, 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)

Afdeling 11. 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.

Afdeling 12. 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.

Afdeling 13. Utdrijving

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 ingetreding 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 uisdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Afdeling 14. 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.

Afdeling 15. 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.

Afdeling 16. 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.

Afdeling 17. 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.

Afdeling 18. 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).

Afdeling 19. Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het

debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Afdeling 20. 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 nul komma vijf procent (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);
- ééuentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Afdeling 21. 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.

Afdeling 22. 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.

Afdeling 23. 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 clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Brussels Wetboek van registratierechten/Waals Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° Vlaamse Codex Fiscaliteit, 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.

Afdeling 24. Machten van de lasthebber

Artikel 29.

Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, 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.

Afdeling 25. 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.

Hoofdstuk 3. 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.