
VERKOOPSVOORWAARDEN - ONLINE VERKOOP VIA BIDDIT.BE

Rep. Nr. (...)

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

OP ZEVEN APRIL.

Te 1785 Merchtem, Spiegellaan, nummer 27.

Ik, meester **Robbe TACK**, notaris te Merchtem, ga over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek van:

(...)

Hierna "de verkoper" genoemd.

Deze **verkoopsvoorwaarden** bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. AANDUIDING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

LOT 1 - VERKOOP 1

GEMEENTE MERCHTEM - eerste afdeling

Een perceel landbouwgrond gekend als "Kwaede Munte Weyde", gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 0162AP0000, met een oppervlakte van één hectare drie aren zes centiaren (1ha 3a 6ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijftendertig euro (35,00 €).

Hierna "het goed onder sub 1" te noemen.

LOT 2 - VERKOOP 2

GEMEENTE MERCHTEM - eerste afdeling

Een perceel hooiland gekend als "Gasthuys Haeghe", gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 0186KP0000, met een oppervlakte van twee hectaren vierendertig aren vijftien centiaren (2ha 34a 15ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijftenzestig euro (65,00 €).

Hierna "het goed onder sub 2" te noemen.

LOT 3 - VERKOOP 3

GEMEENTE MERCHTEM - eerste afdeling

Een perceel landbouwgrond gekend als "Peyseghem Cauter", gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 0169YP0000, met een oppervlakte van zevenendertig aren achtendertig centiaren (37a 38ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: twintig euro (20,00 €).

Hierna "het goed onder sub 3" te noemen.

LOT 4 - VERKOOP 4

eerste

dubbel blad



GEMEENTE MERCHTEM - eerste afdeling

Een perceel landbouwgrond gekend als "Eynenbosch", gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie E, nummer 0005BP0000, met een oppervlakte van vierenvijftig aren vijfenzeventig centiaren (54a 75ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenentwintig euro (29,00 €).

Hierna "het goed onder sub 4" te noemen.

LOT 5 - VERKOOP 5

GEMEENTE MERCHTEM - eerste afdeling

Een perceel landbouwgrond gekend als "Thoxhen", gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie E, nummer 0108P0000, met een oppervlakte van zestig aren dertig centiaren (60a 30ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeëndertig euro (32,00 €).

Hierna "het goed onder sub 5" te noemen.

LOT 6 - VERKOOP 6

GEMEENTE MERCHTEM - eerste afdeling

Een perceel landbouwgrond gekend als "Gerucht Terlinden", gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie E, nummer 0191BP0000, met een oppervlakte van achtentwintig aren vierentachtig centiaren (28a 84ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: dertien euro (13,00 €).

Hierna "het goed onder sub 6" te noemen.

LOT 7 - VERKOOP 7

GEMEENTE MERCHTEM - tweede afdeling

Een perceel hooiland gekend als "Gustmolen", gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie H, nummer 0520/02P0000, met een oppervlakte van achtendertig aren zeventig centiaren (38a 70ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: veertien euro (14,00 €).

Hierna "het goed onder sub 7" te noemen.

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

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

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

2.- OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

3.- INSTELPRIJS EN MINIMUMBOD

Lot 1 - verkoop 1: De instelprijs bedraagt éénezenzestigduizend euro (€ 61.000,00);

Lot 2 - verkoop 2: De instelprijs bedraagt honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

Lot 3 - verkoop 3: De instelprijs bedraagt achtentwintigduizend vijfhonderd euro (€ 28.500,00);

Lot 4 - verkoop 4: De instelprijs bedraagt achtendertigduizend euro (€ 38.000,00);

Lot 5 - verkoop 5: De instelprijs bedraagt tweeënveertigduizend euro (€ 42.000,00);

Lot 6 - verkoop 6: De instelprijs bedraagt achttienduizend euro (€ 18.000,00);

Lot 7 - verkoop 7: De instelprijs bedraagt negentienduizend euro (€ 19.000,00).

tweede
dubbel blad

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden (artikel 15 en 26 van de algemene verkoopvoorwaarden) wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

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

De toewijzing zal plaatshebben overeenkomstig huidige verkoopvoorwaarden (enkel gedematerialiseerde of elektronische biedingen - geen fysieke biedingen).

De koper zal de kosten betalen overeenkomstig de artikelen 24, 25, 25bis en 25ter van de algemene verkoopvoorwaarden.

4.- AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

Alle goederen - alle verkopen: de dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 29 april 2026 om 11u00.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 7 mei 2026 om 11u00**, 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.

5.- DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van de goederen, (definitieve toewijs al dan niet onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop van de pachter voor de goederen onder sub 1, 2, 3 en 4), ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 11 mei 2026 om 11u00, behoudens organisatorische wijzigingen data op verzoek van ondergetekende notaris.**

6.- BEZOEKEN

De onroerende goederen kunnen door de kandidaat-kopers vrij worden bezocht, gelet op het statuut van grond.



7.- EIGENDOMSOVERDRACHT

De kopers worden eigenaar van de verkochte goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 20 en 21 van de algemene verkoopvoorwaarden niet van toepassing.

Bijzondere voorwaarde:

De verkoper legt als determinerende voorwaarde van verkoop aan de koper op dat het verkochte perceel gedurende vijf jaar vanaf de ondertekening van de akte door de koper NIET mag vervreemd worden.

8.- GENOT - GEBRUIK

A. Het goed onder sub 1 (verkoop 1) en goed onder sub 2 (verkoop 2):

De verkoper verklaart dat de goederen onder sub 1 en sub 2 verpacht zijn aan [...].

Ondergetekende notaris zal de pachter overeenkomstig artikel 60 § 2 van het Pachtdecreet kennis geven van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop voor het einde van de biedingen gaat ondergetekende notaris over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen van de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing, opgemaakt door ondergetekende notaris, om laatstgenoemde in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder volgens artikel 60 § 4 van het Pachtdecreet of bij akte van ondergetekende notaris.

Indien de pachter heeft afgezien van zijn recht van voorkoop of zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend/overgedragen, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 1 en het goed onder sub 2 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65 § 2, tweede lid van het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19 § 7, tweede lid van het Pachtdecreet.

Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 1 en het goed onder sub 2 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De verkoper verklaart dat de goederen belast zijn met een kosteloos jachtrecht ten gunste van derden, voor een periode van negen (9) jaar (2018-2027), ingevolge raadsbeslissing van 25 oktober 2018 en dit jachtrecht eindigt met sluiting jachtseizoen 2026-2027.

B. Het goed onder sub 3 (verkoop 3) :

De verkoper verklaart dat het goed onder sub 3 verpacht is aan [...], ingevolge pachtovereenkomst in datum van 31 januari 2013.

Ondergetekende notaris zal de pachter overeenkomstig artikel 60 § 2 van het Pachtdecreet kennis geven van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop voor het einde van de biedingen gaat ondergetekende notaris over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen van de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing, opgemaakt door ondergetekende notaris, om laatstgenoemde in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder volgens artikel 60 § 4 van het Pachtdecreet of bij akte van ondergetekende notaris.

Indien de pachter heeft afgezien van zijn recht van voorkoop of zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend/overgedragen, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 3 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65 § 2, tweede lid van

derde
dubbel blad



het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19 § 7, tweede lid van het Pachtdecreet.

Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 3 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De verkoper verklaart dat er geen jachtrecht van toepassing is.

C. Het goed onder sub 4 (verkoop 4) :

De verkoper verklaart dat het goed onder sub 4 verpacht is aan [...], ingevolge pachtovereenkomst in datum van 18 maart 2011.

Ondergetekende notaris zal de pachter overeenkomstig artikel 60 § 2 van het Pachtdecreet kennis geven van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop voor het einde van de biedingen gaat ondergetekende notaris over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen van de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing, opgemaakt door ondergetekende notaris, om laatstgenoemde in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bidder volgens artikel 60 § 4 van het Pachtdecreet of bij akte van ondergetekende notaris.

Indien de pachter heeft afgezien van zijn recht van voorkoop of zijn recht van voorkoop niet heeft

uitgeoefend/overgedragen, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 4 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65 § 2, tweede lid van het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19 § 7, tweede lid van het Pachtdecreet.

Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 4 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De verkoper verklaart dat het goed belast is met een kosteloos jachtrecht ten gunste van derden, voor een periode van negen (9) jaar (2018-2027), ingevolge raadsbeslissing van 25 oktober 2018 en dit jachtrecht eindigt met sluiting jachtseizoen 2026-2027.

D. Het goed onder sub 5 (verkoop 5) :

De verkoper verklaart dat het goed sub 5 vrij is van gebruik en niet verpacht is.

De koper/kopers zal/zullen er de eigendom van hebben en het genot, door het vrij gebruik ervan, te rekenen vanaf ondertekening van het PV van definitieve toewijs en nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald, en

vierde

dubbel blad



op last voor hem/haar er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip.

De verkoper verklaart dat het goed belast is met een kosteloos jachtrecht ten gunste van derden, voor een periode van negen (9) jaar (2018-2027), ingevolge raadsbeslissing van 25 oktober 2018 en dit jachtrecht eindigt met sluiting jachtseizoen 2026-2027.

E. Het goed onder sub 6 (verkoop 6):

De verkoper verklaart dat het goed onder sub 6 verpacht is aan [...].

Voorname pachter werd door ondergetekende notaris per aangetekende brief in datum van 3 juli 2025 overeenkomstig artikel 65, §1, 10° van het nieuwe Pachtdecreet en aangezien hij de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, gevraagd om bewijs te bezorgen dat hij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of dat hij één of meer bevoorrechte familieleden heeft aangewezen die de exploitatie eventueel kunnen voortzetten.

[...], voornoemd, heeft aan ondergetekende notaris laten weten niet meer bedrijvig te zijn.

Bijgevolg is er geen recht van voorkoop van toepassing in hoofde van voornoemde pachter.

De koper/de kopers zal/zullen het genot hebben van het goed onder sub 6 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald, en op last voor hem/haar er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip.

In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65 § 2, tweede lid van het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19 § 7, tweede lid van het Pachtdecreet.

Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 2 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De verkoper verklaart dat het goed belast is met een kosteloos jachtrecht ten gunste van derden, voor een periode van negen (9) jaar (2018-2027), ingevolge raadsbeslissing van 25 oktober 2018 en dit jachtrecht eindigt met sluiting jachtseizoen 2026-2027.

F. Het goed onder sub 7 (verkoop 7):

De verkoper verklaart dat het goed onder sub 7 verpacht is aan [...].

Voornoemde pachter werd door ondergetekende notaris per aangetekende brief in datum van 3 juli 2025 overeenkomstig artikel 65, §1, 10° van het nieuwe Pachtdecreet en aangezien zij de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, gevraagd om bewijs te bezorgen dat zij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of dat zij één of meer bevoorrechte familieleden heeft aangewezen die de exploitatie eventueel kunnen voortzetten.

[...], voornoemd, heeft aan ondergetekende notaris laten weten niet meer bedrijvig te zijn.

Bijgevolg is er geen recht van voorkoop van toepassing in hoofde van voornoemde pachter.

De koper/de kopers zal/zullen het genot hebben van het goed onder sub 6 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald, en op last voor hem/haar er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip.

In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65 § 2, tweede lid van het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt

vijfde
dubbel blad



verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19 § 7, tweede lid van het Pachtdecreet.

Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed onder sub 2 door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De verkoper verklaart dat het goed belast is met een kosteloos jachtrecht ten gunste van derden, voor een periode van negen (9) jaar (2018-2027), ingevolge raadsbeslissing van 25 oktober 2018 en dit jachtrecht eindigt met sluiting jachtseizoen 2026-2027.

9.- VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

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

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

Blijkens verklaring van de verkopende partij blijkt dat de goederen niet bezwaard zijn met een conventioneel voorkeurrecht, een conventioneel recht van wederinkoop of een conventioneel voorkooprecht, **behoudens het recht van voorkeur in voordeel van de Vlaamse Grondenbank en het voorkooprecht in hoofde van de pachter.**

Verkoop door administratieve overheid - Recht van voorkeur

Aangezien de verkoper een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest is, en het verkochte goed in een gebied ligt met als stedenbouwkundige bestemming agrarische gebieden (landbouw), heeft de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur op dit goed.

Het voorkeurrecht werd correct aangeboden aan de Vlaamse Grondenbank op 23 juni 2025 en de prijs en voorwaarden van de voorliggende verkoop zijn niet gunstiger

dan het aanbod tot aankoop dat aan de Vlaamse Grondenbank werd gedaan.

De Vlaamse Grondenbank heeft bij beslissing van 3 september 2025 besloten geen gebruik te maken van haar recht van voorkeur.

Recht van voorkoop - decretaal

Uit de raadpleging van de applicatie "Recht van voorkoop" op het E-notariaat, op 27 februari 2026, blijkt bovendien dat de onroerende goederen **niet** bezwaard zijn met enig decretaal voorkooprecht.

10.- STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen deze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt evenwel niet voor een verkoper te kwader trouw.

De verkoper verklaart nooit de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming te hebben verleend aan de pachters van de goederen onder sub 1 tot en met 7 tot de oprichting van gebouwen of de uitvoering van werken.

11. - GRENZEN - OPPERVLAKTE

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het vijf procent (5%), is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

12.- GEMEENHEDEN

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

13.- ERFDIENSTBAARHEDEN

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De kopers hebben geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die zij zullen moeten dulden, zelfs als zij ze niet kenden.

Blijkens verklaring van de verkopende partij blijkt dat de goederen niet bezwaard zijn met erfdiensbaarheden, **behoudens deze die hierna worden vermeld onder de clausule "Stedenbouwkundige voorschriften" en de clausule "KLIM"**.

zesde
dubbel blad



De kopers worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper betreffende eventuele lasten en bedingen. De kopers dienen er zich toe te verbinden deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren voor zover deze nog van toepassing zijn, vrij aan hen om de rechtmatigheid van bepaalde lasten en bedingen te betwisten, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkoper.

14.- SCHADE AAN DE GROND EN DE ONDERGROND

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

Indien de kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moeten de kopers de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

15.- VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

16.- ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, heeft iedere kandidaat-koper de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enzovoort) omtrent de stedenbouwkundige toestand van de goederen op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Bovendien, vestigt de notaris specifiek de aandacht van de kandidaat-kopers op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of de verkochte goederen overeenstemmen met de eventueel afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de kandidaat-kopers gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van alle eventuele werken die werden uitgevoerd aan de goederen, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar de goederen zich bevinden, dienst waar de kandidaat-kopers de voorlegging kunnen vragen van alle vergunningen, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan de goederen in overtreding met de

stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

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

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerende goederen geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

De verkoper verklaart dat er geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd, noch stedenbouwkundige attesten die laten voorzien dat een vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op het voorwerp van deze verkoop geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in de stedenbouwkundige uittreksels. Of er voor de goederen een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op de goederen allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunningen. Zowel de constructies als de functies dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit: 1° de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister van de gemeente Merchtem evenals de vastgoedinformatie en 2° het hypothecair getuigschrift dat:

*** Het goed onder sub 1 - perceelnummer 0162AP0000:**

zevende
dubbel blad



1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Merchtem de dato 3 maart 2026 'agrарische gebieden' is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens maken de stedenbouwkundige inlichtingen nog melding van het volgende:

*** Ruil- of Herverkavelingsplan**

Referentie: RVK20011

Beschrijving: Merchtem

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 23/12/1974

*** Milieu**

Zoneringsplan

Referentie: 438-19

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

*** Wettelijke erfdiensbbaarheid van openbaar nut**

Type: Erfdiensbbaare strook langs waterloop (2^{de} en 3^{de} categorie) voor ruimingswerken

Omschrijving: waterloop, geklasseerd 2^{de} categorie

*** Het goed onder sub 2: perceelnummer 0186KP0000:**

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Merchtem de dato 3 maart 2026 'agrарische gebieden' is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt

van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens maken de stedenbouwkundige inlichtingen nog melding van het volgende:

*** Gemeentelijk Rooilijnplan**

Beschrijving: Rooilijnplan Middelstraat

Referentie: ROO_23052_243_00002_02090

Planfase:

Status: Ontwerp lopend dossier

Datum: 27/12/1962

*** Ruil- of Herverkavelingsplan**

Referentie: RVK20011

Beschrijving: Merchtem

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 23/12/1974

*** Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg

Straatnaam: Middelstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: lokaal bestuur

*** Milieu**

Zoneringsplan

Referentie: 438-19

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

*** Milieu**

Zoneringsplan

Referentie: 438-20

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

*** Wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut**

Type: Erfdienstbare strook langs waterloop (2^{de} en 3^{de} categorie) voor ruimingswerken

Omschrijving: waterloop, geklasseerd 2^{de} categorie

*** Het goed onder sub 3: perceelnummer 0169YP0000:**

achtste

dubbel blad



1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Merchtem de dato 3 maart 2026 'agrarische gebieden' is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens maken de stedenbouwkundige inlichtingen nog melding van het volgende:

*** Gemeentelijk Rooilijnplan**

Beschrijving: Rooilijnplan Galgestraat

Referentie: ROO_23052_243_00002_01140

Planfase:

Status: Ontwerp lopend dossier

Datum: 22/11/1956

*** Ruil- of Herverkavelingsplan**

Referentie: RVK20011

Beschrijving: Merchtem

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 23/12/1974

*** Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg

Straatnaam: Galgestraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: lokaal bestuur

*** Milieu**

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

*** Wettelijke erfdiensbaerheid van openbaar nut**

Type: Bovengrondse inneming voor hoogspanningsnet

Beheerder: Elia

Omschrijving: hoogspanningsleiding

*** Het goed onder sub 4: perceelnummer 0005BP0000:**

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Merchtem de dato 3 maart 2026 'landschappelijk waardevolle agrarische gebieden' is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeepsrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens maken de stedenbouwkundige inlichtingen nog melding van het volgende:

*** Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

Wegklasse: Wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen

Wegcategorie: Niet van toepassing

Straatnaam: /

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: lokaal bestuur

*** Milieu**

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

*** Het goed onder sub 5: perceelnummer 0108P0000:**

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Merchtem de dato 3 maart 2026 'bestaande hoogspanningsleidingen' en 'agrarische gebieden' is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en

negende

dubbel blad



IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens maken de stedenbouwkundige inlichtingen nog melding van het volgende:

*** Wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut**

Type: Ondergrondse inneming voor vervoer van gasachtige producten

Beheerder: Antwerp Olefins - Air Liquide

Omschrijving: Leidingen

*** Wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut**

Type: Bovengrondse inneming voor hoogspanningsnet

Beheerder: Elia

Omschrijving: hoogspanningsleiding

*** Het goed onder sub 6: perceelnummer 0191BP0000:**

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, *behoudens de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Vlaamse Regering:*

- *in datum van 23 september 2023 voor vervanging en versterking van de bestaande geleiders op de bovengrondse hoogspanningslijn Breugel Mercator (OMV_2021023413);*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Merchtem de dato 3 maart 2026 'landschappelijk waardevolle agrarische gebieden' en 'bestaande hoogspanningsleidingen' is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens maken de stedenbouwkundige inlichtingen nog melding van het volgende:

*** Wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut**

Type: Bovengrondse inneming voor hoogspanningsnet

Beheerder: Elia

Omschrijving: hoogspanningsleiding

*** Het goed onder sub 7: perceelnummer 0520/02P0000:**

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Merchtem de dato 3 maart 2026 'landschappelijk waardevolle agrarische gebieden' is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens maken de stedenbouwkundige inlichtingen nog melding van het volgende:

*** Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

Wegklasse: Aardeweg

Wegcategorie: Niet van toepassing

Straatnaam: /

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

*** Wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut**

tiende

dubbel blad



Type: Erfdienstbare strook langs waterloop (2^{de} en 3^{de} categorie) voor ruimingswerken

Omschrijving: Stambeek, geklasseerd 2^{de} categorie

De voormelde uittreksels, die ten hoogste één jaar voor vandaag werden verleend, zijn ter inzage/ ter beschikking van de kandidaat-kopers.

De goederen zijn niet getroffen door een rooilijn.

b. Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat er op de gronden die het voorwerp zijn van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de gemeente Merchtem heeft in haar inlichtingenbrieven van 3 maart 2026 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor de goederen werd afgeleverd.

2. De koper(s) worden verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, op **20 februari 2026**, met volgende kenmerken 20260123322, 20260123292, 20260123323, 20260123324, 20260123325, 20260123294 en 20260123293 voor de goederen onder sub 1 tot en met sub 7, gezien deze attesten zichtbaar zijn op bidit.be.

De inhoud van deze bodemattesten luidt identiek en letterlijk als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

3. De verkoper verklaart met betrekking tot de hierboven vermelde goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

c. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er geen (boven- en/of ondergrondse) stookolietanks aanwezig zijn in de verkochte goederen.

d. Onroerend erfgoed

Uit de opzoeken via de website www.geo.onroerenderfgoed.be de dato 20 februari 2026 is gebleken dat de goederen niet werden opgenomen in één van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en het Onroerenderfgoedbesluit.

e. KLIM

*** Voor de goederen onder sub 1, sub 2, sub 4 en sub 7:**

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 3 maart 2026 blijkt dat deze goederen niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

*** Voor het goed onder sub 3:**

elfde en laatste
dubbel blad



Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 3 maart 2026 blijkt dat het goed gelegen is in de directe nabijheid van ondergrondse installaties van ELIA.

ELIA heeft het volgende geantwoord bij schrijven van 3 maart 2026:

"Onderwerp: -

Plaats: Galgestraat 88, 1785 Merchtem, België

ELIA-installaties:

Bovengrondse installaties

IN241 Merchtem/(Terlinden) 150kv Circuit(s)

150.0-150.1 Mast(en)

Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

• Voor bovengrondse hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte op te nemen:

Het perceel situeert zich in onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn van Elia. Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of pyloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden medegedeeld.

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihoogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd.

Er dient rekening gehouden te worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren.

Bovendien is Elia ook geïnteresseerd in een mogelijke aankoop van een deel van het perceel waarop de hoogspanningspyloon is ingeplant. Voor bijkomende informatie hieromtrent, kunt u steeds terecht bij onze dienst Negotiations: Elia, Dienst Negotiations, Monnoyerkaai 3, 1000 Brussel (negotiations@elia.be).

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ten informatieven titel in bijlage. ..."

De koper(s) worden verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de brief en bijlage van Elia, gezien deze brief en bijlage zichtbaar zijn op bidbit.be.

*** Voor het goed onder sub 5:**

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 3 maart 2026 blijkt dat het goed gelegen is in de directe nabijheid van ondergrondse installaties van AIR LIQUIDE, FLUXYS BELGIUM, TOTAL OLEFINS ANTWERP, ELIA en PIPELINK.

AIR LIQUIDE heeft het volgende geantwoord bij schrijven van 3 maart 2026:

"... Wij kunnen u hierbij melden dat er zich geen installaties van Air Liquide bevinden in de door u aangeduide zone of in de onmiddellijke nabijheid ervan. ..."

FLUXYS BELGIUM heeft het volgende geantwoord bij schrijven van 3 maart 2026:

"Fluxys Belgium bezit geen gasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. ..."

TOTAL OLEFINS ANTWERP heeft het volgende geantwoord bij schrijven van 3 maart 2026:

"Gevolggend aan uw bovenvermelde KLIM-melding, melden wij u dat de pijpleidingen van vennootschappen van de TotalEnergies groep waarvoor TotalEnergies Olefins Antwerp nv in naam en voor rekening optreedt, niet betrokken zijn bij de door u gevraagde raadpleging."

ELIA heeft het volgende geantwoord bij schrijven van 3 maart 2026:

"Onderwerp: -

Plaats: Heirbaan 125, 1785 Merchtem, België

ELIA-installaties:

Bovengrondse installaties

EA213 Drogenbos/Bruegel/(Terlind)/Malderen/Sch

Circuit(s) 150.1-150.0 Mast(en)

Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

• Voor bovengrondse hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte op te nemen:

Het perceel situeert zich in onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn van Elia. Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of

pyloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden medegedeeld.

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihoogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd.

Er dient rekening gehouden te worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren.

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ten informatieven titel in bijlage. ..."

PIPELINK heeft het volgende geantwoord bij schrijven van 3 maart 2026:

"Gevolg gevend aan uw bovenvermelde KLIM-melding aan Pipelink nv, melden wij u dat de pijpleidingen van Pipelink nv waarvoor TotalEnergies Olefins Antwerp nv in naam en voor rekening optreedt, niet betrokken zijn bij de door u gevraagde raadpleging."

De koper(s) worden verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de brieven en bijlagen, gezien deze brieven en bijlagen zichtbaar zijn op biddit.be.

*** Voor het goed onder sub 6:**

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 3 maart 2026 blijkt dat het goed gelegen is in de directe nabijheid van ondergrondse installaties van ELIA.

ELIA heeft het volgende geantwoord bij schrijven van 3 maart 2026:

"Onderwerp: -

Plaats: Langevelde 13, 1785 Merchtem, België

ELIA-installaties:

Bovengrondse installaties

EA239 Mercator/(Buggenhout)/Bruegel/"Courcelle

Circuit(s) 380.35-380.36 Mast(en)

Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

• Voor bovengrondse hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte op te nemen:

Het perceel situeert zich in onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn van Elia. Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie bepaalt

de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of pyloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden medegedeeld.

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihoogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd.

Er dient rekening gehouden te worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren.

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ten informatieven titel in bijlage. ..."

De koper(s) worden verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de brief en bijlage van Elia, gezien deze brief en bijlage zichtbaar zijn op biddit.be.

De kopers worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper betreffende voormelde lasten en bedingen. De kopers dienen er zich toe te verbinden deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren voor zover deze nog van toepassing zijn, vrij aan hen om de rechtmatigheid van bepaalde lasten en bedingen te betwisten, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkoper.

f. Risicozone voor overstroming en waterparagraaf

1.a) Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 20 februari 2026 kan de instrumenterende notaris de kandidaat-kopers meedelen, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende **goederen sub 1 tot en met sub 6 niet** gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

1.b) Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 20 februari 2026 kan de instrumenterende notaris de kandidaat-kopers meedelen, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend **goed sub 7 gelegen is** in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk

Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

De notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers erop dat zij hun verzekeraar dienen in te lichten van het feit dat het goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen. Dit gegeven zou immers tot gevolg kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor dit eigendom betaald dient te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen. Er bestaan wel wettelijke maximumtarieven van het Tarifieringsbureau.

De notaris wijst de kandidaat-kopers bovendien op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen dat bepaalt dat de verzekeraar met betrekking tot het gevaar brand kan weigeren dekking te verlenen tegen overstroming als hij een gebouw, een gedeelte van een gebouw of de inhoud van een gebouw dekt, die werden gebouwd meer dan achttien maanden na de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit, dat de zone waarin het gebouw zich bevindt, als risicozone klasseert. Deze uitzondering is eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering als risicozone.

2. Blijkens diezelfde opzoeking en in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 kan de instrumenterende notaris de kandidaat-kopers meedelen dat de goederen:

*** wat betreft de goederen onder sub 1 en sub 2:**

- deels gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

*** wat betreft het goed onder sub 3:**

- niet gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: C (kleine kans op overstromingen).

*** wat betreft de goederen onder sub 4 en sub 5:**

- niet gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

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

*** wat betreft de goederen onder sub 6 en sub 7:**

- het goed onder sub 6 deels gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, en het goed onder sub 7 gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: D (middelgrote kans op overstromingen).

g. Raadpleging Maatregelenregister Vlaams Handhavingsplatform

De notaris consulteerde op 1 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

17.- OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

18.- BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen worden door de kopers, berekend van dag tot dag, gedragen en betaald vanaf de toewijzing.

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

19.- PUBLICITEIT

De verkoop zal als volgt worden aangekondigd:

- bij middel van aankondigingen vóór de verkoop in het Notarisblad Vlaams Brabant notaris.be;
- bij middel van een plaatsing op het internet via de volgende websites: www.immoweb.be. - www.notaris.be - www.biddit.be - www.zimmo.be;
- plaatsing van verkoopborden op / in de nabijheid van de onroerende goederen.

20.- HYPOTHECAIRE TOESTAND

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die

belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

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

21.- GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN FINANCIERING

Deze verkoop geschiedt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de kopers.

B. DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 bidit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere

door de erfgerechtigden van de 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

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

Sterkmaking

Artikel 20.

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

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23.

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borggen 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen.

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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro

(€ 375.000,00);

- Dertien komma 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 vijfentwintig 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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot

opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder

ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

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

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan

de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per 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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

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

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

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

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

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

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

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

BEVESTIGING IDENTITEIT

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

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door notarissen Steven PODEVYN & Robbe TACK, met standplaats te Merchtem.

ONTWERP

(...).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Merchtem, op hogervermelde 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 hebben de comparanten, met mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

--- VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT ---