

D. DM/2250020/17352 - [REDACTED]

Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

REP.NR. [REDACTED]

DATUM: 23/10/2025

Op drieëntwintig oktober tweeduizend vijftwintig ga ik, Meester Dominique MAES, notaris te Turnhout, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, [REDACTED]

INHOUD

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Dominique Maes bv, Steenweg op Zevendonk 64, te 2300 Turnhout

e-mail: dominique.maes@notaris-maes.be

Telefoonnummer 0032-(0)14-42-92-91

www.notaris-maes.be

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Voorafgaand

Indien er in deze voorwaarden vermeld wordt "de verkoper verklaart of de verkoper heeft verklaard" dient dit begrepen te worden als volgt:

- de verkopers hebben geen verklaringen afgelegd in de letterlijke betekenis van het woord bij gebrek aan volledige medewerking;
- deze verkoopsvoorwaarden worden wel integraal aan de verkopers betekend; de verkopers krijgen aldus de gelegenheid om deze "verklaringen" te betwisten;

In voorkomend geval wordt daarvan een proces-verbaal opgemaakt.

INGEVOLGE

Aanstelling:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PROCEDUREKOSTEN

Er worden geen procedurekosten ten laste van de koper gelegd.

[REDACTED]

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Uit de aan de ondergetekende notaris hypothecaire onderzoeken is gebleken dat het voorschreven goed als volgt bezwaard is:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BEKENDMAKINGEN

De publiciteit van de verkoping zal gebeuren overeenkomstig het gebruik in dergelijke zaken:

1/ ter plaatse aan de onroerende goederen (verkoopbord + affiche) en in het kantoor van de verkoophoudende notaris ;

2/ het verspreiden van infobrochures vanuit het kantoor van de verkoophoudende notaris;

3/ aankondigingen in:

Notarisblad (bijlage bij Gazet Van Antwerpen);

Mogelijk inlassingen in andere gedrukte media;

4/ internet:

www.biddit.be;

www.notaris.be;

www.immoweb.be;

www.zimmo.be;

www.notaris-maes.be;

[REDACTED]

[REDACTED]

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN:

1.STAD TURNHOUT - derde afdeling:

Een building, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen Korte Gasthuisstraat 16, gekadastraerd

-volgens titel als 1) een gebouw, Korte Gasthuisstraat 16, bestaande uit twee winkelkavels en een appartement, wijk T nummer 314/E, met een oppervlakte van één are vijftig centiare en 2) een eigendom gelegen Korte Gasthuisstraat +10/14, omvattende overbouwde inrijpoort, koer en garageboxen, wijk T nummer 317/B, groot vijf are zeven centiare, en

- volgens huidig kadaster gekend als één geheel, wijk T, nummer(s) 314F P0000, groot zes are zevenenvijftig centiare (6a 57ca).

(KI: 13.730,00)

2.GEMEENTE KASTERLEE - eerste afdeling:

Een handelspand, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen Houtum 58, gekadastraerd volgens titel en volgens huidig kadaster wijk D, nummer 134N P0000, groot tien are zestien centiare (10a 16ca).

(KI: 2.750,00)

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[REDACTED]



OVERWIJZING VAN DE PRIJS

De goederen worden verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden. Bijgevolg zal de prijs die uit de verkoping zal bekomen worden, worden toebedeeld rekening houdende met de bestaande inschrijvingen en de rangorde ervan en de bestaande voorrechten.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

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

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

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt ZEVENHONDERDZEVENENZESTIGDUIZEND EURO (€ 767.000,00) voor goed 1, gelegen te Turnhout.

De instelprijs bedraagt TWEEHONDERDZESENVEERTIGDUIZEND EURO (€ 246.000,00) voor goed 2, gelegen te Kasterlee.

Geen opschortende voorwaarde van verkrijging van een financiering

Er wordt niet voorzien in een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Minimumbod

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

Nalatigheidsintresten

De nalatigheidsintrest wordt bepaald op tien procent (10%) op jaarbasis, verhoogd met een basisbedrag van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) bij laattijdige betaling van kosten en bijkomende lasten en verhoogd met een basisbedrag van driehonderd vijftig euro (€ 350,00) bij laattijdige betaling van de koopsom.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor goed sub 1 (Turnhout) is op **1 december 2025 om 12.00 uur** en voor goed sub 2 (Kasterlee) op **1 december 2025 om 14.00 uur**.

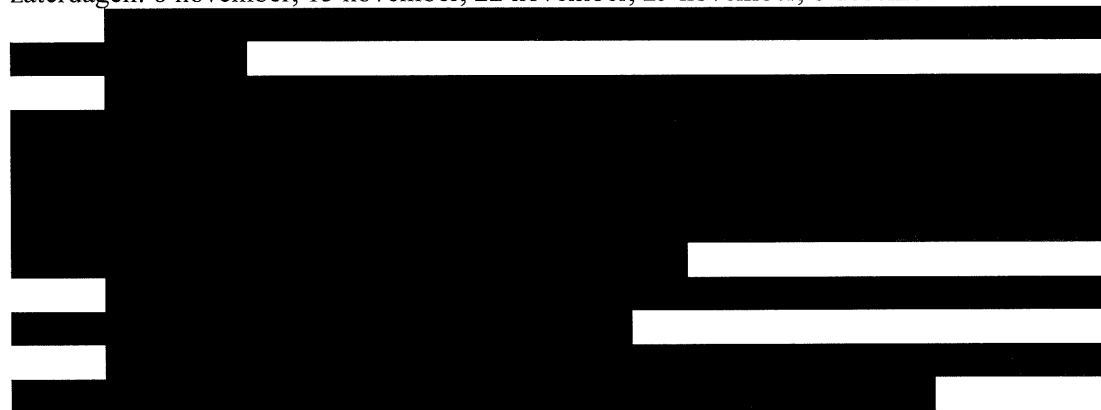
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor goed sub 1 (Turnhout) is op **9 december 2025 om 12.00 uur** en voor goed sub 2 (Kasterlee) op **9 december om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **12 december 2025 om 10.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur voor goed sub 1 (Turnhout), en van 14 tot 16 uur voor het goed sub 2 (Kasterlee) en dit op zaterdagen: 8 november, 15 november, 22 november, 29 november, 6 december 2025.



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

Eigendomsoverdracht

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

Roerende goederen / zonnepanelen

De roerende goederen die onroerend zijn geworden door incorporatie of door bestemming zijn van rechtswege in deze verkoop begrepen.

De partijen verklaren dat in deze verkoop geen andere roerende goederen begrepen zijn.

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

Pandwet

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enig onderpand of eigendomsvoorbehoud op een roerend goed dat deel uitmaakt van deze verkoop, noch enige overeenkomsten te hebben gesloten die dit zouden kunnen veroorzaken.

Belastingen en taken

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en retributies betreffende het verkochte dragen en betalen, te rekenen vanaf de toewijs.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

De eventuele heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper.

De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van de notariële akte bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken,

noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Voor het goed sub 1, 2^{de} verdieping: dit wordt verhuurd aan [REDACTED] te Turnhout, ingevolge huurovereenkomst de dato 27 mei 2025.

Het is thans niet duidelijk of deze overeenkomst werd geregistreerd.

Er werd door de stad Turnhout een conformiteitsattest voor dit appartement afgeleverd.

Uit een opzoeking op het eerste kantoor rechtszekerheid Turnhout door ondergetekende notaris de dato 12 februari 2025 is gebleken dat volgende huurovereenkomsten werden geregistreerd:

Voor het goed sub 1:

- gelijkvloers wordt momenteel niet verhuurd;

- 1^{ste} verdieping wordt verhuurd aan [REDACTED], te Turnhout, ingevolge huurovereenkomst de dato 30 september 2022, geregistreerd op 16 oktober 2022;

a) een handelshuurovereenkomst tussen [REDACTED], te Turnhout, als verhuurder, en [REDACTED], de dato 17 april 2008, geregistreerd te Herentals II op 10 februari 2010, register 62SP, boek 015, blad 020 vak 0323;

b) een handelshuurovereenkomst tussen [REDACTED], de dato 1 juni 2021, geregistreerd op 8 november 2021. Bij geschrift is gebleken dat laatstgemelde huurovereenkomst per 30 juni 2023 vroegtijdig werd beëindigd vanaf 30 december 2023.

Het voormeld goed sub 2 is bijgevolg, volgens verklaring van de verkoper, niet verhuurd.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Reclameborden en publiciteitscontracten

De verkoper verklaart dat er zich op het onroerend goed geen reclameborden bevinden en dat het onroerend goed niet bezwaard is met een publiciteitscontract.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart zelf geen recht van voorkeur of voorkoop gegeven te hebben.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris 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.

Bij nazicht is gebleken dat er geen recht van voorkoop van toepassing is.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Verzekering

Het staat de koper vrij om vanaf de toewijs op zijn kosten een brandverzekering af te sluiten die het goed dekt.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

Voor het goed sub 1:

De verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd in voor- of nadeel van het verkochte goed, maar dat zijn titel van eigendom volgende erfdienstbaarheden vermeldt:

"Erfdienstbaarheden.

De verkoper verklaart dat hij geen enkele erfdienstbaarheid op het bij deze verkochte eigendom heeft gevestigd, maar dat in voormelde eigendomstitel verleden voor notaris Jean Dierckx op achtentwintig februari negentienhonderd zesentachtig er erfdienstbaarheden vermeld staan, welke hierna letterlijk worden aangehaald:

"2.Scheidingen en erfdienstbaarheden:

"1°voor wat de scheidingen en afpaling van het bij deze verkochte onroerend goed betreft zal de koper zich moeten gedragen naar het hogeraangehaald opmetingsplan opgemaakt door landmeter Philip Vandamme te Turnhout op éénentwintig november negentienhonderd vijfentachtig.

"2°de scheidingsmuren in de overbouwde inrijpoort tussen het bij deze verkochte onroerend goed enerzijds en het noordelijk aanpalend eigendom en aangeduid onder de letters C-D van het ho-

geraangehaald opmetingsplan en anderzijds tussen het bij deze verkochte onroerend goed en het zuidelijk aanpalend eigendom en aangeduid onder de letters A-B van het hogeraangehaald opmetingsplan zijn gemeen tussen de respectievelijke aanpalende eigendommen.

"3 Het bij deze verkochte onroerend goed is bezwaard met navolgende erf" dienstbaarheden die gesticht werden in het voordeel van de noordelijk aanpalende eigendommen welke toebehorend of toebehoord hebben aan verkoopster in deze, en zoals deze nader werden omschreven in de hierna volgende akte hierna letterlijk weergegeven als volgt;

"a.basisakte verleden voor notaris Jean Dierckx te Turnhout op veertien februari negentienhonderd zesentachtig:

"2.De afloop van de vuile- en regenwaters van het appartementsgebouw geschieden over het westelijk aanpalend eigendom zijnde het lot 2 op het hogeraangehaald opmetingsplan en sluiten verder aan enerzijds aan de rioleringen die zich bevinden onder de zuidelijk aanpalende inrijpoort en anderzijds aan de rioleringen van het noordelijk aanpalend eigendom.

" Deze aflopen mogen behouden blijven en vormen een erfdienstbaarheid in het voordeel van het genietende erf lastens het lijdende erf.

4.Al de overige licht- en luchtscheppingen en uitzichten van het appartementsgebouw die uitgeven op de westelijk en zuidelijk gelegen aanpalende eigendommen zijnde de loten 2 en 3 op het aangehecht opmetingsplan mogen behouden blijven en vormen bijgevolg erfdienstbaarheden in het voordeel van het appartementsgebouw lastens gezegde aanpalende eigendommen nog toehorende aan verschijnster.

"4.bis: In voordeel van het appartementsgebouw wordt bovendien het aanpalend eigendom voorkomende onder lot 2 van het opmetingsplan bezwaard met een erfdienstbaarheid van niet hoger te bouwen dan de hoogte van het winkelappartement.

" Bij het eventueel optrekken van gebouwen op het gedeelte grond gelegen in de verlenging van de inrijpoort en aangeduid onder letters B-C-E-F van het aangehecht plan zal de koper of zijn rechthebbenden steeds de wettelijke normen in acht moeten nemen opdat de appartementen die boven de inrijpoort zijn overbouwd hun normale zicht-, licht-, en luchtscheppingen kunnen blijven uitoefenen.

"5.de kelders gemerkt nummer 9 en 10 en de keldertraphall trekken lucht door de kelderopeningen die uitgeven in de zuidelijke aanpalende inrijpoort.

In zelfde inrijpoort bevinden zich leidingen van gas en elektriciteit van het appartementsgebouw, die door de eigenaar van de inrijpoort zullen mogen verplaatst worden op zijn uitsluitende kosten mits de nieuwe leidingen dezelfde capaciteit verzekeren zoals nu geschiedt.

" Deze kelderopeningen en leidingen mogen behouden blijven en vormen een erfdienstbaarheid in het voordeel van het appartementsgebouw lastens de zuidelijke aanpalende inrijpoort."

"b.akte van verkoop-koop verleden voor notaris Jean Dierckx te Turnhout op veertien februari negentienhonderd zesentachtig.

"5°De thans bestaande deur van het winkelappartement uitgevende in de zuidelijke inrijpoort moet op kosten van de kopers binnen de zes maanden te rekenen vanaf heden dichtgemetst worden.

" De raamopening zich bevindende in de scheidingsmuur tussen het bij deze verkochte perceel tuingrond en de zuidelijk aanpalende inrijpoort zal eveneens op kosten van de kopers moeten dichtgemetst worden binnen de zes maanden vanaf heden."

"4°De doorrijpoort deel uitmakende van het bij deze verkochte onroerend goed is bezwaard met een erfdienstbaarheid van overbouwing in het voordeel van het noordelijk aanpalend appartementsgebouw.

" Deze erfdienstbaarheid is altyddurend en onherroepelijk tenzij zij met eensgezind akkoord van al de belanghebbende eigenaars wordt herroepen. Zij baat aan al de derde bezitter van het noordelijk aanpalend appartementsgebouw en zij moet geëerbiedigd worden door al de

" derde bezitters van de overbouwde doorrijpoort.

"5°De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat zich in de scheiding, op het plan aangeduid onder de letters E-F-G, met het aanpalende eigendom thans kadastraal bekend wijk T nummer 297K een deuropening bevindt.

" Verkoopster verklaart dat omtrent de wettelijkheid van deze erfdiensbaarheid een procedure aanhangig is tegen de aanpalende eigenaar waar waarop op heden nog geen vonnis of arrest in kracht van gewijsde is getreden.

" Tengevolge van onderhavige verkoping verklaart de verkoopster, voor zover het haar aanbelangt, te verzaken aan de voortzetting van deze procedure en de tot op heden gerezen kosten te betalen."

Derhalve wordt de koper eenvoudig in de plaats gesteld in al de rechten en verplichtingen van de verkoopster die kunnen voortspuiten uit het al dan niet wettelijke bestaan van deze deuropening."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Voor het goed sub 2:

De verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdiensbaarheden heeft gevestigd in voor- of nadeel van het verkochte goed, maar dat zijn titel van eigendom volgende erfdiensbaarheden vermeldt:

"De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden en of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd en er geen te kennen, andere dan deze vermeld in de akte verleden voor notaris Jan Van Hemeldonck, te Olen, op achttien juni tweeduizend en tien, waar letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"16. In voormeld proces-verbaal van toewijs verleden voor notaris Van der Hofstadt te Turnhout op achttien januari negentienhonderd negenenzeventig staat omtrent voormeld onroerend goed letterlijk wat volgt:

"5. – In voormelde akte-aankoop verleden voor notaris Goossens voornoemd op tweeëntwintig april negentienhonderd negenenzestig, hebben de verkopers volgende verplichting aangegaan: Hij ontzegt zich voor zichzelf voor zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden het recht de bij deze aangekochte eigendom geheel of ten dele te doen of te laten dienen voor herberg of drankslijterij gedurende een termijn van vijftien jaar te rekenen van heden."

Bij het niet naleven van deze verplichting door de kopers, kunnen deze laatsten geen verhaal uitoefenen tegenover de verkopers betreffende de rechten die alsdan kunnen geheven worden.

6. – Erfdiensbaarheden.

De verkopers verklaren dat de noord-oostelijke scheidingmuur opgericht werd op de scheidingsslijn; doch dat de muur zelf volledig toebehoort aan de eigenaar van het noord-oostwaarts gelegen eigendom."

De kopers treden dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkopers, voor zover nog van toepassing."

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen voortkomende uit de hiervoor aangehaalde bepalingen voor zoveel deze nog van toepassing zouden zijn."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben

op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouw en ruimtelijke ordening

Ingeval het verkochte goed getroffen wordt of zou worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

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

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag op het goed waarop deze akte betrekking heeft worden opgericht, zolang geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen.

De notaris verwijst inzake vergunningsplichtige handelingen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

- De verkoper verklaart dat de gebouwen, gebeurlijk door hem opgericht, werden opgericht conform de verleende vergunning en dat bij zijn weten geen enkel bouwwerk werd opgericht zonder de vereiste voorafgaande vergunning.

- De verkoper verklaart dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed werken en/of handelingen te verrichten waarvan sprake in voormeld artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voor het goed sub 1:

- De koper verklaart het stedenbouwkundig uittreksel verleend op 26 februari 2025 voor voormeld goed te hebben ontvangen.

De stad Turnhout heeft in haar brief van 26 februari 2025 het ondermeer volgende meege-deeld, letterlijk aangehaald:

“- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is:

Wegklasse: weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 3

Straatnaam: Driezenstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is:

Wegklasse: weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 3

Straatnaam: Korte Gasthuisstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

De koper ontving kopie van deze brief.

- De notaris bevestigt dat, voor zoveel hij dat kan nagaan, voor gemeld goed:

a) omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend door de stad Turnhout:

- Beschrijving: verbouwen van de winkelruimte

Datum beslissing: 23/09/1996

- Beschrijving: de verbouwing van de gelijkvloerse gevel van een winkelpand

Datum beslissing: 24/09/2009

- Beschrijving: het schilderen van een voorgevel van een handelspand

Datum beslissing: 09/10/2014

- Beschrijving: afsluiten van perceel met publiciteitsborden

Datum beslissing: 06/01/1969

- Beschrijving: bouwen winkels en appartement

Datum beslissing: 05/10/1981

- Beschrijving: uitbreiding van reeds goedgekeurde woning

Datum beslissing: 01/03/1971

- Beschrijving: plaatsen van lichtreklame

Datum beslissing: 21/10/1996

- Beschrijving: verbouwen van winkels en appartementen

Datum beslissing: 11/03/1991

- Beschrijving: plaatsen van 2 lichtreclames

Datum beslissing: 09/11/1981

- Beschrijving: bouwen van 2 winkels en 1 appartement

Datum beslissing: 03/08/1981

- Beschrijving: verbouwen van winkels en appartementen

Datum beslissing: 03/09/1990

Constructies opgericht voor 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Volgens de diensten van het kadaster / verklaring van de verkoper zijn de constructies beëindigd in het jaar 1981.

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed is: woongebieden volgens het Gewestplan en binnen het RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout" met bestemming "artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout";

c) het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) geen voorkeurecht van toepassing is zoals bedoeld in art. 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bekend is;

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

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

Voor het goed sub 2:

- De koper verklaart het stedenbouwkundig uittreksel verleend op 6 februari 2025 voor voormeld goed te hebben ontvangen.

De gemeente Kasterlee heeft in haar brief van 6 februari 2025 het onder meer volgende meegedeeld, letterlijk aangehaald:

“- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is:

Wegklasse: weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 3

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling

- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is:

Wegklasse: weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 3

Straatnaam: Houtum

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur”

De koper ontving kopie van deze brief.

- De notaris bevestigt dat, voor zoveel hij dat kan nagaan, voor gemeld goed:

a) omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend door de gemeente Kasterlee:

- op 27 maart 2000 voor het verbouwen van een bestaande horecazaak;

- op 10 augustus 2015 voor het slopen van een horecagebouw; Status: vervallen;

- op 12 november 2012 voor het wijzigen van de voorgevel;

Constructies opgericht voor 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Volgens de diensten van het kadaster zijn de constructies beëindigd in het jaar 1949.

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed is:

huis met grond gelegen in woongebied;

c) het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) geen voorkooprecht van toepassing is zoals bedoeld in art. 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door de gemeente Kasterlee op 30 november 2015; Status: vervallen;

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

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

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding van een vergunning niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze daadwerkelijk en integraal betrekking heeft op het goed;

- het goed integraal in overeenstemming met de vergunning is opgericht;

- de vergunning daadwerkelijk rechtsgeldig en niet vervallen is.

In de mate dat de initiële overeenkomst niet beantwoordt aan de informatieverplichtingen voorzien in de VCRO, verzaakt de koper hierbij uitdrukkelijk aan de nietigheidsvordering die hij kan uitoefenen gezien hij thans in het bezit is van alle wettelijk opgelegde informatie.

Onderzoekplicht van de koper

De koper wordt gewezen op het feit dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of het verkochte goed conform is aan de afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die werd uitgevoerd door de instrumenterende notaris overeenkomstig de regionale van kracht zijnde voorschriften. Hij kan aan de bevoegde dienst stedenbouw vragen om hem inzage te geven in de vergunningen die werden afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op heden, om zo deze conformiteit en legaliteit vast te stellen.

De koper verklaart bij de gemeentelijke administratie en bij de stedenbouwkundige administratie, alsook bij elke andere betrokken openbare overheid, te hebben onderzocht of het goed de bestemming kan krijgen die hij eraan wenst te geven of dienaangaande voldoende in de mogelijkheid te zijn geweest. De koper verklaart de verkoper te ontslaan van enige verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed wil geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper. De koper zal geen verhaal hebben jegens de verkoper wat betreft de beperkingen, zowel huidige als toekomstige, aangebracht aan zijn eigendomsrecht door de stedenbouwkundige voorschriften, en de koper wordt geacht kennis te hebben van alle informatie dienaangaande.

Wonen in eigen streek

Het goed valt niet onder het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, aangezien niet cumulatief voldaan is aan navolgende voorwaarden:

- De gemeente van de ligging van het goed is opgenomen in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek
- De gemeente waar het goed gelegen is heeft een gemeentelijk reglement aangenomen rond wonen in eigen streek
- De omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden of stedenbouwkundige handelingen duidt de verkochte grond/woning niet aan als grond/woning bestemd voor wonen in eigen streek.

Bodemdecreet

De bodemattesten werd afgeleverd op 5 februari 2025; de inhoud luidt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest. De koper erkent dit.

De verkoper verklaart dat op het bij deze verkochte goed naar zijn weten geen inrichting gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 2,14° van het bodemdecreet en geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper verklaart genoeg te nemen met deze verklaring en met het attest.

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

De notaris wijst op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen en bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII-Afdeling II” van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, in zoverre het een overdracht van risicogrond betreft, werden toegepast.

De koper erkent dit attest ontvangen te hebben en er door de notaris over te zijn ingelicht dat dit geen enkele garantie biedt voor het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels van het grondverzet toepasselijk blijven. De koper verzaakt aan elke nietigheidsvordering die hij zou kunnen instellen op grond van het ontbreken van het attest bij het aangaan van de overeenkomst.

Inlichtingen inzake milieu

Voor het goed sub 1:

De dienst milieu van de stad Turnhout heeft op 26 februari 2025 ondermeer het volgende laten weten:

“-zoneringsplan

Bestemming: centraal gebied

-Milieuvergunning:

Beschrijving: lozen normaal huisafvalwater in openbare riool

Datum: 26/10/1981

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 3.2.2°a)

Omschrijving: lozingspunt gelegen in het centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan

Risicoklasse: Klasse 3”

Voor het goed sub 2:

De dienst milieu van de gemeente Kasterlee heeft op 6 februari 2025 ondermeer het volgende laten weten:

“Milieuvergunning

Beschrijving: overname van een dansgelegenheid te Houtum 58, 2460 Kasterlee

Dossiernummer: 200814

Referentienummer: 2196

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 26/05/2008

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

Rubriek: 3.3

Omschrijving: Het lozen van niet in de rubriek 3.6 begrepen huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Rubriek: 32.1.

Omschrijving: Feestzalen en lokalen met dansgelegenh.

Risicoklasse: Klasse 2

Status: vergund

Externe documentatie: Zie beslissing in bijlage. Bovenstaande aanduidingen gaan nooit voor op de inhoud van deze beslissing.

Bijlagen: °200814_Tofta_bvba.pdf

Milieuvergunning

Beschrijving: dansgelegenheid

Dossiernummer: 199939

Referentienummer: 1757

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 29/11/1999

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

Rubriek: 3.3

Omschrijving: Lozen huish.afvalwater in openb. riolen

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Rubriek: 16.8.1°

Omschrijving: Opslag van gassen

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Rubriek: 17.3.6.1°b)

Omschrijving: Opslag vloeistof: ontvlammingspunt > 55C

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Rubriek: 32.1.

Omschrijving: Feestzalen en lokalen met dansgelegenh.

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Externe documentatie: Zie beslissing in bijlage. Bovenstaande aanduidingen gaan nooit voor op de inhoud en gevolgen van deze beslissing.

Bijlagen: °199939_Tibur_nv_pdf

Milieuvergunning

Beschrijving: propaangastank

Dossiernummer: 199042

Referentienummer: 1091

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 25/03/1991

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 16.8.1°

Omschrijving: Opslag van gassen

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Externe documentatie: Zie beslissing in bijlage. Bovenstaande aanduidingen gaan nooit voor op de inhoud en gevolgen van deze beslissing.

Bijlagen: °199042_Tibur_nv_pdf°

Grondverzet

De verkoper is met betrekking tot voorschreven goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming). De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 180 en 184 van voormeld reglement).

Leegstand en verkrotting

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed niet is opgenomen:

- de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, behoudens het eigendom te Turnhout, Korte Gasthuisstraat 16;
- in de inventaris van de leegstaande woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De stad Turnhout vermeldt in het gemeld stedenbouwkundig uittreksel:

“- jaar van opname: 2024

- Indicatie leegstand: Leegstand

- indicatie verwaarlozing: neen;”

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Keuring elektrische installaties

Goed sub 1:

De verkoper verklaart dat, betreffende de appartementen, de elektrische installatie reeds vóór 1 oktober 1981 in gebruik was. De verkoper heeft de installatie laten keuren door de firma “BELAC” op 13 mei 2025.

Uit dit proces-verbaal blijkt de installatie niet te voldoen aan de voorschriften van het reglement.

Dientengevolge zal na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf datum van voormeld controle attest moeten worden vastgesteld of de overtredingen verdwenen zijn.

De ondergetekende notaris wijst de koper erop dat er de sancties voorzien zijn in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

De koper verklaart tevens te zijn geïnformeerd over de gevolgen, onder andere:

- zijn verplichting om hun identiteit mee te delen aan het erkend keuringsorganisme dat de

controle heeft uitgevoerd;

- zijn verplichting om de nodige maatregelen te nemen om de installatie conform de voorschriften te maken en

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van de verkoper ontvangen te hebben.

Goed sub 2:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een deels wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controle-onderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal dedato 19 juni 2017 werd door Autonome Security Controle vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na zelfde datum terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat

1) Korte Gasthuisstraat 16A:

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed een energieprestatiecertificaat werd opge maakt door Wadeck Dirk Pers op 14 februari 2024 met vermelding van unieke code 20240214-0003143244-KNR-1 en label C.

2) Korte Gasthuisstraat 16B:

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed een energieprestatiecertificaat werd opge maakt door Wadeck Dirk Pers op 14 februari 2024 met vermelding van unieke code 20240214-0003143154-KNR-1 en label C.

3) Korte Gasthuisstraat 16 bus 1:

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed een energieprestatiecertificaat werd opge maakt door Wadeck Dirk Pers op 28 september 2022 met vermelding van unieke code 20220928-0002684429-RES-1 en label B.

4) Korte Gasthuisstraat 16 bus 2:

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed een energieprestatiecertificaat werd opge maakt door Wadeck Dirk Pers op 29 mei 2024 met vermelding van unieke code 20240529-0002273512-RES-2 en label B.

5) Houtum 58:

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed een energieprestatiecertificaat werd opge maakt door ACEG Energy op 20 september 2023 met vermelding van unieke code 20230920-0014663696-NR-2.

Beide partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper reeds op de hoogte gebracht werd van de inhoud van dit certificaat door de ontvangst van een kopie ervan, vóór de ondertekening van deze akte.

Renovatieverplichtingen residentieel gebouw

Het goed sub 1 gelegen aan huisnummer 16 bus 1 en bus 2 is een residentieel gebouw met beiden een EPC-label B.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft. De koper verklaart op de hoogte te zijn geen maatregelen te mogen nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren. De verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

Renovatieplicht niet residentiële gebouwen

Het goed sub 1 gelegen aan huisnummer 16 A en 16 B en het goed sub 2 betreffen niet residentiële gebouwen

De partijen werden gewezen op de verplichting om niet-residentiële gebouwen en niet-

residentiële gebouweenheden te renoveren binnen de 5 jaar na het verlijden van de notariële akte. Deze verplichting rust op de eigenaar, opstalhouder of erfpachter en gaat over op de latere eigenaars, opstalhouders of erfpachters. Voor deze verplichting bestaan uitzonderingen en vrijstellingen.

De renovatieverplichting houdt in dat de (nieuwe) eigenaar ervoor moet zorgen dat het goed binnen 5 jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte aan de volgende minimale energieprestaties voldoet:

1. Dakisolatie: als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst.
2. Enkel glas vervangen: enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K.
3. Vervanging oude verwarmingstoestellen: centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.
4. Vervanging oude koelinstallaties: Koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting voldaan werd, moet na de uitvoering van de renovatiewerken een nieuw EPC opgemaakt worden. Voor meer informatie:

www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting

Asbest

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

Voor goed sub 1:

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20250512-000278.001 (winkelkavel 16A), 20250512-000333.000 (winkelkavel 16B), 20250512.000176.001 (appartement 16/1) en 20250512-000196.001 (appartement 16/2) opgemaakt op 12 mei 2025. De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 asbestmaterialen;
- 0 beperking(en);
- 0 uitsluiting(en).

Voor goed sub 2:

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20250217-000351.000 opgemaakt op 17 februari 2025. De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **niet-asbestveilig**.*

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 asbestmateriaal;
- 2 beperking(en);
- 0 uitsluiting(en).

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 asbestmateriaal dringend verwijderen;
- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen;
- 1 asbestmaterialen verwijderen;
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen;
- 0 asbestmaterialen zorgvuldig beheeren.”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De koper verklaart te weten dat hij een zorgplicht heeft en dat het hem verboden is om:

- constructies, zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding.
- diezelfde constructies te bevestigen aan of over niet-asbesthoudende dak- en gevelbekleding als daarbij onderliggende asbesthoudende materialen beschadigd worden.
- asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen.
- asbesthoudende dak- en gevelbekleding te reinigen of te ontmossen.

Daarnaast verklaart de koper te weten dat hij verplicht is om bij onderhouds- of renovatiewerken alle asbesthoudende materialen te verwijderen die door de werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden.

De verkoper verklaart te goeder trouw dat hij geen kennis heeft van andere asbesthoudende materialen dan deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

In zoverre voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, verklaart de koper het onroerend goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt (ook wat de aanwezigheid van asbest betreft) en de dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest werd voor heden aan de koper overhandigd.

De koper verklaart dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor deze overeenkomst. De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, waardoor er geen postnerventiedossier hoeft te zijn.

Onroerend erfgoed

De instrumenterende notaris verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is in het kader van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, en dat het niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1 van dit decreet vermelde inventarissen, behoudens, voor het goed sub 1 (te Turnhout)

- aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone
- beschrijving: Historische stadskern van Turnhout
- geldigheid startdatum: 19/02/2016.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

Bosdecreet

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit Decreet.

Watertoets

Voor de beide onroerende goederen geeft het overstromingsrapport volgende scores:

- P score (overstromingskans voor het perceel) : A
- G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Het is de koper bekend dat het goed gelegen is in:

- Een overstromingsgevoelig gebied: neen
- Een afgebakend overstromingsgebied: neen
- Een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen
- Van nature overstroombaar gebied: neen

De koper neemt genoeg met deze informatie en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

Het is de koper bekend dat het goed gelegen is in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: neen

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bid-dit.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, prevaleren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur

van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór 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.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd vorrang 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 bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de vorrang 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 vorrangsregel 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 vorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Elke in gebreke blijvende 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 bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), 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 vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

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

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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftientachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De 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.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herverveiling 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. 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 aankoop prijs 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 verkoper of aan zijn schuldeisers.

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.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 bijhorig-

heden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

A. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met

dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Verklaring pro fisco:

Voor de heffing van de registratierechten -belasting worden de kosten van kwijting - vervat in voormelde percentages - geraamd op 0,50% van de heffingsgrondslag.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

[Redacted signature area]

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Turnhout, door mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

**Dominique Maes
Notaris te Turnhout**

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Akte van notaris Dominique MAES te Turnhout van 23-10-2025, repertorium 2025/533

Blad(en): 35 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID TURNHOUT I op vierentwintig oktober tweeduizend vijftientig (24-10-2025)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 23905

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

+++De geregionaliseerde registratierechten van het Vlaams Gewest worden bepaald en geïnd door het Vlaams Gewest.+++