

## EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Nº: 18.225

Het jaar TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG.

De eenentwintigste maart.

Ik, Meester PAUL ROMMENS, Notaris met standplaats Hoogstraten, die zijn ambt uitoefent in de Besloten Vennootschap NOTARIS PAUL ROMMENS, met zetel te Meer (Hoogstraten), Meerseweg 16, ben overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

VERKOPERS:

(...)

Hierna genoemd: “de verkopers”.

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.

Als volgt:

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Kantoor van notaris Paul Rommens

2321 Meer (Hoogstraten), Meerseweg 16.

Telefoon: 03/315.71.67

E-mail: [info@notaris-rommens.be](mailto:info@notaris-rommens.be)

Bovendien wordt er voor deze verkoping als bijzondere verkoopsvoorwaarden bedongen, als afwijking, aanvulling en/of wijziging van de vermelde algemene verkoopsvoorwaarden:

Beschrijving van het goed:

#### **STAD HOOGSTRATEN- derde afdeling - voorheen Meer**

Een perceel landbouwgrond met serre en loods op en met grond en aanhorigheden, gelegen Meerseweg 125 +, kadastraal bekend, derde afdeling, sectie D, nummer 259T P0000, met een oppervlakte van één hectare veertien are zevenennegentig centiare (1ha 14a 97ca), volgens titel kadastraal bekend, derde afdeling, sectie D, nummers 258/L/deel en 259/N/deel, met eenzelfde oppervlakte.

*Zoals voorschreven goed werd afgebeeld op het plan opgemaakt door landmeter Jan Koyen te Hoogstraten op 15 mei 2003, gehecht aan de nagemelde eigendomstitel en waarvan een kopie ter beschikking wordt gesteld aan de kandidaat-kopers.*

Kadastraal inkomen: €1.144

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.

Eigendomssoorsprong:

(...)

Instelprijs:

De instelprijs bedraagt: TWEEHONDERDENTIENDUIZEND EURO (€ 210.000,00)

Minimumbod:

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

Aanvang en sluiting van de biedingen:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 22 april 2024 om 15.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 30 april 2024 om 15.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing:

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 7 mei 2024 om 16:30 uur.

***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper wordt uitdrukkelijk uitgesloten voor deze verkoop.***

Bezoeken:

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 16.00 uur tot 17.00 uur, en dit vanaf woensdag 3 april 2024 tot en met woensdag 24 april 2024.

Ondergetekende Notaris behoudt 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.

Genot – Gebruik:

De kopers zullen het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten hebben betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mogen de kopers het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Zij mogen evenwel op hun kosten bewarende maatregelen nemen.

De kopers treden in alle rechten en verplichtingen van de verkopers wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die zij krachtens het contract of de wet kunnen doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien het goed verhuurd is, zullen de kopers er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten hebben betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de kopers aan de verkopers toe.

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

## **TUSSENKOMST PACHTER - PACHTAFSTAND.**

Onverminderd hetgeen hiervoor wordt bepaald, is hier tussengekomen:

(...)

Hierna genoemd "de pachter".

**Die voorschreven goed verklaren in pacht te hebben namens voornoemde verkopers (hierna ook: verpachters).**

### ***Artikel één.***

Partijen beëindigen in onderlinge overeenstemming overeenkomstig de bepaling van artikel 21 Vlaams Pachtdecreet (oud artikel 14, 2° lid, van de Pachtwet) de tussen hen bestaande pachtovereenkomst met betrekking tot het hiervoor beschreven onroerend goed en zulks met ingang vanaf 31 december 2024.

### ***Artikel twee.***

De pachter verbindt zich bijgevolg ertoe het hiervoor beschreven perceel ter vrije beschikking te stellen van de verpachter na wegname van de wassende vruchten en uiterlijk op 31 december 2024.

### ***Artikel drie.***

Pachter verzaakt bij deze aan zijn voorkooprecht en aan zijn recht om dit voorkooprecht aan derden over te dragen met betrekking tot het hiervoor beschreven onroerend goed.

### ***Artikel vier.***

De verpachter verklaart dat de voornoemde pachter geen werken met of zonder toestemming of rechterlijke machtiging heeft uitgevoerd op voormelde goederen, hetgeen door de pachter wordt erkend.

De pachter verbindt zich de gepachte goederen in goede staat van onderhoud af te leveren.

### ***Artikel vijf.***

De pachter heeft ons bevestigd geen enkele aanspraak op vergoeding te bezitten of te laten gelden, noch hoofdens beplantingen en gebouwen, noch hoofdens uitwinning ten gewone of buitengewone titel, noch hoofdens pachtverbreking in het algemeen en tot deze bevinding en beslissing te zijn gekomen geruime tijd voor het ondertekenen van onderhavige akte.

### ***Artikel zes.***

Voor het geval dat één hunner deze overeenkomst niet vrijwillig uitvoert, verlenen partijen elkaar nu reeds machtiging om tot de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst te doen overgaan bij gerechtsdeurwaarder.

### ***Artikel zeven – Bodemdecreet.***

De pachter bevestigt dat op voormeld eigendom geen inrichting is of was gevestigd en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

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

Verkoper verklaart dat voorschreven goed:

- niet voorkomt op een lijst van verwaarloosde gebouwen en woningen.

- niet voorkomt op een lijst van leegstaande gebouwen.
- niet voorkomt op een lijst van woningen of van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

- geen woning is die valt onder toepassing van de Vlaamse Wooncode.

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.

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

Bij schrijven van 22 januari 2024 heeft Fluxys Belgium NV te Brussel aan Ons Notaris laten weten als volgt:

*“In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat het betrokken perceel gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.*

*Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder het betrokken terrein.*

*Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.*

*Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.*

*De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing voor dit terrein.*

*De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.*

*De erfdienstbaarheid op te nemen in de akte luidt als volgt:*

*Artikel 1*

*Een wettelijke erfdiensbaaerheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, te 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.*

*Artikel 2*

*A. Activiteiten die niet zijn toegelaten*

*Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.*

*B. Wettelijke meldingsplicht*

*Elk werk/ontwerp dient minstens vijftien (15) werkdagen voor de start van de werken aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften voor en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.*

*Deze procedure is verplicht voor de eigenaar/ (erf)pachter/ huurder/ bouwheer / studie bureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.*

*De melding gebeurt via:*

- bij voorkeur via de KLIP-website – <https://klip.vlaanderen.be>*
- e-mail: [infoworks@fluxys.com](mailto:infoworks@fluxys.com)*
- brief t.a.v. Fluxys Belgium – c/o Infoworks: Kunstlaan 31, 1040 Brussel*
- fax: 32 2 282 75 54*

*Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.*

*Artikel 3.*

*Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.*

*In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel.”*

*Kopers worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.*

*De verkopers verklaren verder geen andere erfdiensbaaerheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaaerheden.*

*Het goed wordt vrij van het recht van gesplitst erf verkocht alsof het nooit met de aanpalende eigendom van verkopers had toebehoord, en alzo vrijgesteld is van de bestemming door de huisvader.*

*De kopers worden in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkopers 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 treden de kopers in de rechten die de verkopers zouden kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.*

*Indien de kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de verkopers voordien een vergoeding ontvangen hadden, moeten de kopers het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkopers om*

welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring:

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

Administratieve bepalingen

1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

A. Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert ondergetekende Notaris:

1. dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

- vergunning d.d. 17/03/2008 voor het bouwen van een loods voor tuinbouwdoeleinden (referte 13014\_2008\_3888);

- vergunning d.d. 14/03/1979 voor het bouwen van een woning, bergplaats en een serre (referte 13014\_1979\_319).

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

Volgens recente kadastrale legger is het jaar van beëindiging van de opbouw van het verkochte gebouw vastgesteld in 1980.

2. dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**.

3. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III (Rechterlijke maatregelen) en hoofdstuk IV (Bestuurlijke maatregelen) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en dat er op het goed geen voorkeurecht rust overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.

6. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig voormeld decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Voorafgaandelijk aan het verlijden van het proces-verbaal van toewijs ontvangen de kopers een stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

B. De kopers worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

C. Verkopers verklaren:

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat voor alle door hen uitgevoerde bouw- en verbouwingswerken de nodige toelatingen werden verkregen en dat zij geen kennis hebben van enige bouwovertrekking begaan door henzelf en/of door hun rechtsvoorgangers.

- geen verzekering te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwde gedeelte van het bij deze verkochte goed te mogen bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan dienen, mag opgesteld worden.

Op het onbebouwde gedeelte van het bij deze verkochte goed mogen geen bouwwerken noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, opgesteld worden, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

D. De verkopers verklaren dat voorschreven goed ten tijde van hun aankoop onvergund werd afgesplitst van de bedrijfswoning gelegen te Meerseweg 125.

**Stad Hoogstraten heeft in haar schrijven d.d. 14 maart 2023 meegedeeld dat er gelet op het afsplitsingsverbod vervat in artikel 11, 2° van het zonevreemde functiewijzigingsbesluit stedenbouwkundig geen mogelijkheden zijn met voorschreven goed buiten de landbouw.**

**De kandidaat-kopers worden hiervan voorafgaandelijk op de hoogte gesteld zodat de uiteindelijke koper hiervan zijn eigen zaak dient te maken zonder vrijwaring vanwege of verhaal op de kandidaat-verkoper.**

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gebracht dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voorschreven eigendom wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Zij kunnen zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed, en de optredende notaris gaat enkel voort op de informatie die hem door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente wordt bezorgd, stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende minuuthoudende 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.

Milieu:

Uit het modelformulier vastgoedinformatie afgeleverd door de gemeente op 29 januari 2024 blijkt dat er met betrekking tot het bij deze verkochte onroerend goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd, behoudens:

*Beschrijving: Vergunning*

*Dossiernummer: 197947*

*Beslissing eerste aanleg:*

*Status: Vergund*

*Datum: 17/07/1979*

*Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*

*Vergunning procedure: Arab*

*Activiteiten:*

*Rubriek: 17.3.6.1°a)*

*Omschrijving: Opslag vloeistof: ontvlammingspunt > 55C*

*Risicoklasse: Klasse 3*

*Status: Vergund*

Bodemdecreet:

Verkopers verklaren verder:

- dat er op voormeld goed, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het bodemdecreet en aldus deze overdracht kan plaatsvinden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek.

- voor zover voorgaande verklaring door de verkopers te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. Verkopers zullen tot geen vrijwaring gehouden zijn.

- de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest, te Mechelen, op 25 januari 2024 luidt als volgt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

*2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

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

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgesteld te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

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

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

De instrumenterende ambtenaar verklaart dat dientengevolge alle bepalingen van hoofdstuk VIII van afdeling II van het bodemdecreet werden nageleefd, respectievelijk toegepast.

De instrumenterende Notaris wijst de er echter op dat:

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

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

Stookolietank:

Verkopers verklaren verder dat er in het bij deze verkochte goed geen aangesloten en/of afgekoppelde ondergrondse en/of bovengrondse stookolietanks aanwezig



zijn, en verklaren verder geen kennis te hebben van niet-zichtbare stookolietanks van vorige eigenaars.

#### Postinterventiedossier:

Op vraag van Ons Notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, hebben verkopers ontkennend geantwoord, gezien er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De verkopers verklaren dat zij de loods zelf hebben gebouwd, zonder tussenkomst van aannemers. Een technisch dossier (bestaande uit de vergunning, de architectenplannen en alle overige nuttige stukken) zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd ter gelegenheid van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

#### Elektrische Installaties.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte onroerend goed geen wooneenheid betreft in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

De kandidaat-kopers worden door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

De kosten om in voorkomend geval de gebreken te herstellen en de elektrische installatie te laten keuren zijn volledig ten laste van de uiteindelijke koper, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper.

#### Energieprestatiecertificaat

Ondergetekende Notaris stelt vast dat geen energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het bij deze verkochte gebouw, voorwerp van huidige verkoop.

Het betreft een niet-residentieel gebouw bestemd voor de landbouw, zodat het onder de uitzondering valt van artikel 1.1.1, §2, 72° Energiebesluit.

#### Renovatieverplichting

Niet van toepassing.

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

#### Asbestinventaris-attest

De partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest met unieke code 20240301-000298.000, opgesteld op 1 maart 2024, met als samenvattende conclusie: het gebouw is niet-asbestveilig.

Tijdens de inspectie geïdentificeerd:

- 1 asbestmateriaal
- 0 beperking(en)
- 0 uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 asbestmaterialen dringend verwijderen

- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 1 asbestmateriaal verwijderen
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De kandidaat-kopers worden voorafgaandelijk aan het verlijden van het proces-verbaal van toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventaris-attest. Het origineel van dit certificaat zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

Waterparagraaf - overstromingsgebied.

**A. Decreet integraal waterbeleid**

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de water-toets op 22 januari 2024 en het daaruit volgende overstromingsrapport), en de verklaring van de verkoper, blijkt dat de verkochte onroerende goederen:

- a) niet gelegen zijn in een signaalgebied;
- b) niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
- c) een Perceel-score (P) heeft van A en bijgevolg niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- d) een Gebouw-score (G) heeft van A en bijgevolg niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;

**B. Overstromingsattest**

De verkoper verklaart dat bovenvermelde Perceel- en Gebouwscores níet geactualiseerd werden aan de hand van een overstromingsattest en bijgevolg enkel gebaseerd zijn op voormeld overstromingsrapport.

De verkoper overhandigt op heden een kopie van voormeld overstromingsrapport aan de koper.

**C. Risicozones voor overstromingen (Wet Verzekeringen)**

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de water-toets), en de verklaring van de verkoper, blijkt dat het verkochte onroerend goed ingevolge het KB van 23 maart 2007 niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, overeenkomstig het KB van 23 maart 2007, zoals bedoeld in artikel 129 van de Wet op de Verzekeringen van 4 april 2014.

Onroerend erfgoed:

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel drie). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hierdoor kan enkel afgeveken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

De kopers nemen alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

#### Hypothecaire toestand:

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

#### Overdracht van risico's – Verzekeringen:

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moeten de kopers de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

#### Abonnementen water, gas, elektriciteit:

De kopers dienen, vanaf hun ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moeten vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

#### Belastingen:

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de kopers berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf hun ingenottreding.

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

#### Procedure:

##### *Consultatie beslagberichten*

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig de wet op de collectieve schuldenregeling de berichten op heden te hebben geraadpleegd en bevestigt dat uit

deze berichten niet gebleken is dat de verkoper een collectieve schuldenregeling heeft aangevraagd.

*Opschortende voorwaarde voor het krijgen van een financiering*

Er zal **niet** toegewezen worden onder de opschortende voorwaarde voor het krijgen van een financiering. De toewijzing zal zich dus niet kunnen beroepen op deze opschortende voorwaarde.

*Verwijlntresten*

De koper is, zonder ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning, op elk laatst betaald bedrag, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, verwijlntresten verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet, thans zijnde vijf komma vijfenzeventig ten honderd (5,75 %), verhoogd met vier procent (4 %).

Indien er meer dan twee maanden vertraging is, wordt de intrest vanaf de dag van eisbaarheid verhoogd tot vijf procent (5 %) boven de wettelijke rentevoet.

**B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

**Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

**Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop.

Hij moet een minimumbod vaststellen.

Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

a) de verkoop opschorten.

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen.

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...);

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://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 vijf (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 vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig (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 eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen.
  - instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure.
  - zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website.
  - instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 vijf (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 tien (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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

### **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.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- 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).
- 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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

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

### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen,



door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

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

#### **Sterkmaking**

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

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

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

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de 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:

- Twintig komma vijftientig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftientig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), 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);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijftientig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), 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 driehonderduizend 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 negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderduizend 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.

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 Hoofd-

stedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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 ver-

koopsvoorwaarden. 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 – Herveriling 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 aangeteken-

de zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling 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 bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen.
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg.

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

### **Waarschuwing**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://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 min-

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

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

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

#### **D. VOLMACHT**

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, de notariële medewerkers bij ondergetekende Notaris Paul Rommens, aldaar woonstkiezende, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan



voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

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

#### SLOTVERKLARINGEN:

1. Burgerlijke stand.

Ondergetekende Notaris bevestigt de echtheid van de burgerlijke stand van partijen op vertoon der wettige bewijsstukken.

## 2. Bekwaamheid van partijen.

Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou roepen zoals faillissement, een beschikking van toelaatbaarheid van een collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder enzovoort.

Comparanten verklaren niet onderworpen te zijn aan een procedure van voorlopige of definitieve opschorting van betaling in het kader van een gerechtelijk akkoord.

## 3. Toelichting - Gehele Voorlezing.

Het volledig proces-verbaal werd door ondergetekende Notaris toegelicht en het staat de comparanten vrij aan de Notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat.

### Recht op geschriften.

Het recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen) bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 15 maart 2024.

### WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Hoogstraten (Meer), op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verkopers samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.