

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP
BIDDIT.BE**

Nr. 2026/00633

Verkoopsvoorwaarden

25/09/2026

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Meester Yves DE CEUNYNCK, Notaris

Michel Theysstraat 31

3290 Diest

VOORWERP

Huidige openbare verkoop bestaat enerzijds uit de overdracht van de eigendom van hierna vermelde constructies, alsmede anderzijds uit de overdracht van een recht van erfpacht zoals hierna bepaald:

Beschrijving van de onroerende goederen

1. DE (EIGENDOM VAN DE) CONSTRUCTIES VAN:

GEMEENTE HOUTHALEN-HELCHTEREN, derde afdeling, HOUTHALEN

In het **Domein Hengelhof**, op een perceel grond gelegen te Houthalen-Helchteren (Houthalen), Hengelhofdreef +1, gekend sectie F volgens titel nummer 1093/b met een oppervlakte volgens titel van negenentwintig hectare zevenennegentig are achttien centiare (29ha 97a 18ca);

In **residentie Jeneverbes**, gekend sectie F volgens titel deel van nummer 1093/b en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 1093DP0001, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van acht are achtenzeventig centiare (08a 78ca):

De **Holiday suite** genummerd **J.119**, gelegen op de eerste verdieping, sectie F nummer 1093DP0039, **met inboedel** omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom met slaaphoek, sas met kleine slaaphoek, leefruimte met keuken, zithoek, terras, badkamer met douche, wc en lavabo;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vier/honderdvierenzeventigsten (4/174sten) in de gemene delen van het gebouw.

2. HET RECHT VAN ERFPACHT (VAN)

Vier/honderdvierenzeventigsten (4/174^{ste}) onverdeelde grondaandelen in voormeld perceel grond waarop de residentie Jeneverbes werd opgericht, deel uitmakend van voormeld Domein Hengelhof, gekend sectie F volgens titel deel van nummer 1093/b en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 1093DP0001, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van acht are achtenzeventig centiare (08a 78ca).

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.

Basisakte – statuten van mede-eigendom

Zoals voorschreven goederen beschreven zijn in de basisakte van het Domein Hengelhof, verleden voor notaris Peter De Baets te Koksijde op 13 september 2006,



BD0016883

overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 5 oktober 2006, formaliteitsnummer 070-T-05/10/2006-11327.

Gewijzigd blijkens akten verleden voor eenzelfde notaris De Baets:

- op 25 oktober 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 14 november 2006, formaliteitsnummer 070-T-14/11/2006-13414;

- op 10 mei 2007.

- op 9 juli 2007, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 10 juli 2007, formaliteitsnummer 070-T-10/07/2007-07196.

Zoals omschreven in de basisakte van residentie Jeneverbes, verleden voor notaris Peter De Baets te Koksijde op 25 april 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 10 mei 2013, formaliteitsnummer 070-T-10/05/2013-04837.

VERKOOPS)MODALITEITEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **dertigduizend euro (€ 30.000,00)**. In afwijking van de algemene voorwaarden is er geen instelpremie.

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **10 NOVEMBER 2026 om 12 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **18 NOVEMBER 2026 om 12 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 26 november 2026 om 17 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **na afspraak**.

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 recht van erfpacht en de voormelde constructies op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Overeenkomstig de bepalingen vervat in voormelde basisakte(n)/statuten van mede-eigendom herhaalt ondergetekende notaris dat de volledige grondschotel van het Domein Hengelhoef en het totale ontspanningscentrum steeds blijven toebehoren aan de grondeigenaar, eng een deel uit maken van de verkoop en/of de privatieve delen van de mede-eigendom.

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat er betreffende het genot en gebruik van voormelde constructies een exploitatieovereenkomst is afgesloten zoals nader bepaald.

De koper zal het genot van het verkochte goed, door middel van het innen van de gelden verbonden aan deze exploitatieovereenkomst, verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De 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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard, **uitgezonderd het conventioneel recht van voorkoop, wat betreft voormeld recht van erfpacht, in het voordeel van ..., voormelde grondeigenaar, zoals vervat in voormelde akte inhoudende de vestiging van het recht van erfpacht verleden voor notaris Peter De Baets op 5 november 2013.**

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.

Met ter post aangetekend schrijven van heden heeft ondergetekende notaris de NV Land Lease Company op de hoogte gebracht van onderhavige online verkoop op biddit, de NV Land Lease Company verzocht kennis te nemen van de eenvormige verkoopsvoorwaarden en de biedingen te volgen op www.biddit.be. Tevens wordt de NV Land Lease Company er van op de hoogte gebracht dat ze ingevolge de bepalingen van de hoger vermelde akte van 5 november 2013 buiten de prijs en de kosten aan de verkoper een bedrag van vijf duizend euro (5 000 EUR) dient te betalen, indien ze haar recht van voorkoop uitoefent.

Het goed zal op verzoek van de verkoper worden toegewezen onder voorbehoud van uitoefenen van het voorkooprecht. Een uittreksel van de toewijzing zal daartoe aan de NV Land Lease Company worden meegedeeld, die alsdan tien dagen heeft om zijn beslissing ter kennis te brengen in een akte van de notaris of met een betekening overeenkomstig artikel 71 Vlaams Pachtdecreet.

Bijgevolg wordt het goed toegewezen aan de koper voor de genoemde prijs, maar onder de opschortende voorwaarde dat de NV Land Lease Company zijn recht van voorkoop niet uitoefent binnen tien dagen na betekening van een uittreksel van dit proces-verbaal

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 erfdiensbaarheden 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 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.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, uitgezonderd hetgeen blijkt uit voormelde basisakte(n)/ statuten van mede-eigendom.

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 aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

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.

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

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Rookmelders

De koper wordt door de notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge artikel 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed wel uitgerust is met rookmelders

Wonen in eigen streek

Deze bepalingen zijn niet van toepassing.

MEDE-EIGENDOM

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan de overgedragen constructies deel uitmaken wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus "AXIUS SYNDIC" verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus geantwoord heeft bij schrijven van 1 juli 2026. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittrekkende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na het proces-verbaal van toewijzing, ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar niet zal betalen aan de syndicus, aangezien de syndicus in voormeld schrijven erkend heeft dat er geen achterstallen op de lasten open staan op naam van de uittredende mede-eigenaar, en de uittredende mede-eigenaar geen enkele schuld meer had ten aanzien van de mede-eigendom.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

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

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel op 7 april 2026, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1° voor het goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens de volgende, afgeleverd door de gemeente Houthalen-Helchteren:

- op 11 juni 1965 voor "uitbreiden vakantiecentrum met vergaderzalen en vergroten terras (bar);
- op 30 augustus 1968 voor "uitbreiden van blok A en verdieping";
- op 26 april 1976 voor "bouwen van een vakantiedorp";
- op 1 augustus 1977 voor "bouwen van een centrumgebouw";
- op 31 oktober 1978 voor "bouwen van een hobby-centrum voor gehandicapten";
- op 21 november 1978 voor "uitbreiden van het hoofdgebouw";
- op 27 oktober 1984 voor "uitbreiden van het hobbycentrum voor gehandicapten";
- op 4 december 1989 voor "bouwen van een veranda";

- op 24 januari 1994 voor "verbouwen van een centrumgebouw tot 30 hotelstudio's voor vakantieverblijf";
- op 28 juli 1997 voor "bouwen van een warmtekrachtkoppelingsinstallatie";
- op 9 maart 2009 voor "slopen van 29 oude vakantiepaviljoenen op domein Twin Properties";
- op 17 januari 2001 voor "afbreken van centrumgebouw "De Pyramide"";
- op 14 november 2011 voor "bouwen van een gebouw nr.1 met 39 recreatieve verblijven + milieueffectenrapport";
- op 12 december 2011 voor "bouwen van een openluchtzwembad en een kinderswembad + MER";
- op 14 mei 2012 voor "afbreken centrumgebouw "De Bosrand" in 2 fases en bijhorend MER (1721m² en 1204m²);
- op 9 juli 2012 voor "bouwen van een gebouw nr.2 met 52 recreatieve verblijven + milieueffectenrapport";
- op 27 januari 2014 voor "bouwen van een hoofspanningscabine en de afbraak van 2 bestaande hoogspanningscabines";
- op 17 mei 2016 voor "afbreken van het gebouw "de Wingerd" van 600,11m²;
- op 1 augustus 2016 voor "regulariseren van beperkte wijzigingen (as built) in een op 14-11-2011 vergund gebouw met vakantielogies nr.1 (Jeneverbes), met toen vergunde 39 naar 36 vakantieverblijven";
- op 1 augustus 2016 voor "aanbrengen van wijzigingen in een vergund gebouw met vakantielogies nr. 2 (Kerselaar), vergund. op 09-07-2012: wijzigt van 52 naar 58 vakantieverblijven";
- op 20 februari 2017 voor "aanleggen van een omnisportveld van 12m x 24m op de plaats waar het gebouw "de wingerd" is gesloopt";

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **gebied voor recreatiepark**;

Volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "HENGELHOEF" van 18 april 2018: **zone voor vakantiehuizen en -appartementen**;

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° het goed **niet** bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en **niet** bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er **geen** verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6° (...);

7° het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

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

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde op **7 april 2026** ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. Hij kan het voorafgaandelijk raadplegen op www.biddit.be.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging maatregelenregister

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

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft **P(erceel)-score: A**;

(geen overstroming gemodelleerd);

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score: A**;

(geen overstroming gemodelleerd);

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke

uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;

- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als suite. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

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.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

MILIEU & BODEMBEHEER

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte een inrichting gevestigd was of een activiteit werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Houthalen-Helchteren heeft bij brief van 7 april 2026 bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen/omgevingsvergunningen voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten werden afgeleverd.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 3 april 2026, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"...

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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>.

Door een wijziging van de perceelsgrenzen is er voor deze grond geen oriënterend bodemonderzoek beschikbaar dat een uitspraak doet over de bodemkwaliteit van de volledige grond. Aan de hand van artikel 64 Vlarebo-besluit moet voor een risicogrand worden nagegaan of een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris zijn of waren op deze grond geen risico-inrichtingen aanwezig. De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 06.04.2004

2.3. DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 21.02.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Hengelhof te Houthalen-Helchteren, Hegelhoefdreef 1 te 3530 Houthalen-Helchteren (R9504094.001/Wfk).

AUTEUR: Tauw NV

DATUM: 06.04.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Domein Hengelhof, Hengelhoefdreef 1 te 3530 Houthalen-Helchteren (Ob.2286)

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. 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. te Mechelen,

3. Behoudens hetgeen hierboven vermeld, verklaart de verkoper met betrekking tot het verkochte goed 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.

4. Artikel 30 bodemdecreet: Artikel 102 §1 lid 2 van het bodemdecreet bepaalt dat, in afwijking van het eerste lid, voor de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek in het kader van de overdracht van een privaat deel van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom zoals bedoeld in artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek of dat valt onder toepassing van artikel 3.78 tot en met 3.83 van het Burgerlijk Wetboek, artikel 30 geldt, namelijk:

“In afwijking van artikel 29 en 102 moet voor de overdracht van een privaat deel van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, zoals bedoeld in artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek of dat valt onder toepassing van artikel 3.78 tot en met 3.83 van het Burgerlijk Wetboek, alleen in de volgende gevallen een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd:

1° in dat privaat deel is of was een risico-inrichting gevestigd;

2° in de gemeenschappelijke delen is of was een risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor dat privaat deel.”

Voorname overdracht is geen overdracht van een risico-grond in de zin van artikel 30 van het bodemdecreet.

Aangezien er aan de bij deze verkochte goederen geen risico-activiteit gelinkt is of was, is een verder oriënterend bodemonderzoek niet nodig.

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

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed geen stookolietank bevindt.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Jan Jozef Hoogsteyns, erkend energiedeskundige type A op datum van 24 april 2026 met vermelding van unieke code certificaatnummer 20260424-0003855504-RES-1 en energetische score 134 kWh/m²jaar met energielabel B, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info verwijst de instrumenterende notaris naar www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-overdracht-of-verhuur-van-een-wooneenheid.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het goed is een residentiële gebouweenheid met energielabel 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 te weten dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

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.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt **bevestigend** geantwoord. Het dossier in verband met de privatieve delen zal bij het proces-verbaal van toewijs aan de koper worden overhandigd, wat door de notaris zal worden vastgesteld. De verkoper verklaart

en de instrumenterende notaris bevestigt dat het dossier in verband met de gemeenschappelijke delen in het bezit is van de syndicus en daar kan geraadpleegd worden.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 6.4. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd en die voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van 16 maart 2016, waaruit blijkt dat de installatie **voldoet** aan alle voorschriften, van de verkoper ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftwintig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd koninklijk besluit.

RECHT VAN ERFPACHT

Ondergetekende notaris verwijst naar de akte inhoudende de vestiging van het recht van erfpacht, verleden voor notaris Peter De Baets te Koksijde op 5 november 2013, waarvan de bepalingen hier letterlijk worden hernomen:

“B. ERFPACHT

ARTIKEL 1: Voorwerp van het contract

Met toepassing van de Wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig, staat de naamloze vennootschap Land Lease Company (voorheen Houthalen Hengelhoef) aan de koper-erfpachter, die dit aanvaardt, een recht van erfpacht toe op het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE HOUTHALEN-HELCHEREN – derde afdeling – Houthalen

4/174sten onverdeelde grondaandelen in het perceel grond waarop de residentie Jeneverbes wordt opgericht, deel uitmakende van het Domein Hengelhoef, gelegen Hengelhoefdreef +1, gekend ten kadaster onder sectie F deel van nummer 1093/b met een oppervlakte volgens meting van acht honderd achtenzeventig vierkante meter (878m²).

Deze 4/174sten onverdeelde grondaandelen maken de juridische basis uit van de holiday suite genummerd J.119 dat hierna (sub C – overdracht constructies) wordt overgedragen.

Oorsprong van eigendom

Voor de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar de oorsprong van eigendom vermeld onder titel C : verkoop van de constructies.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De naamloze vennootschap ... verklaart dat voorschreven goed vrij en zuiver zijn van alle voorrechten, inschrijvingen, overschrijvingen of welke lasten dan ook.

ARTIKEL 2: Duur van het contract

Hernieuwing van de erfpacht door “de grondeigenaars” aan een koper

*Aangezien de * haar eigendomsrechten op de constructies van een privaat kavel in de residentie Jeneverbes verkoopt aan de koper, heeft de grondeigenaar*

zich geëngageerd, indien de erfpachter het hem minstens dertig (30) dagen op voorhand vraagt, om onmiddellijk na de overdracht van het erfpachtrecht aan de derde-koper van de private kavel van het onroerend complex:

-vroegtijdig een einde te maken aan het erfpachtrecht van de erfpachtnemer voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex en de erfpachtnemer te ontslaan van alle toekomstige canons van opvolgende (onder)erfpachtnemers;

-en, voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, gelijktijdig een nieuw erfpachtrecht te vestigen in hoofde van de derde-koper van de private kavel van het onroerend complex op de grondaandelen die verbonden zijn met die privatieve kavel, mits de nieuwe eigenaar van de constructies een canon betaalt gelijk aan één komma vijf procent (1,5%) van de verkoopwaarde van de constructies.

Dit nieuw erfpachtrecht zal een duur hebben van negenennegentig (99) jaar en zal worden beheerst door de wettelijke bepalingen terzake en de bepalingen vermeld in deze erfpachtaakte. De nieuwe erfpachtvergoeding kan in dit geval nooit lager zijn dan de vorige en is opnieuw elk jaar vatbaar voor indexatie.

Onverminderd hetgeen vermeld wordt hierna, wordt de grondeigenaar-erfpachtgever pas eigenaar van de constructies bij het beëindigen van dit nieuw erfpachtrecht van negenennegentig (99) jaar zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn voor deze constructies.

De betrokken grondaandelen die verbonden zijn met die privatieve kavel zullen bezwaard zijn met dit nieuw erfpachtrecht, in de staat en toestand zoals bij het tot stand komen van het nieuw erfpachtrecht.

Dit nieuwe erfpachtrecht zal buiten de verlenging van de duur geen enkele bijkomende andere verplichting meebrengen voor de grondeigenaar-erfpachtgever dan deze waarvan sprake in het oorspronkelijk erfpachtrecht. De overdracht van het eigendomsrecht op een private kavel van het onroerend complex van de erfpachtnemer verbindt enkel deze beide partijen, niet de grondeigenaar-erfpachtgever.

Henieuwing van de erfpacht door een koper aan een volgende koper.

In de akte waarbij het nieuw erfpachtrecht wordt afgesloten ten voordele van een derde-koper, zoals hiervoor uiteengezet, zal worden vermeld dat, indien de derde-koper zijn erfpachtrecht opnieuw wenst over te dragen aan een volgende koper, de grondeigenaar-erfpachtgever zich, indien de erfpachtnemer het hem minstens dertig (30) dagen op voorhand vraagt engageert:

-om vroegtijdig een einde te maken aan het erfpachtrecht van de erfpachtnemer voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, en de erfpachtnemer te ontslaan van alle toekomstige canons van opvolgende (onder) erfpachtnemers;

en om, voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, gelijktijdig een nieuw erfpachtrecht te vestigen op de grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel in hoofde van de nieuwe koper van de private kavel van het onroerend complex, mits canon gelijk aan één komma vijf procent (1,5 %) van de verkoopwaarde van de constructies Dit nieuw erfpachtrecht zal een duur van negenennegentig (99) jaar hebben en zal beheerst worden door de- wettelijke bepalingen terzake en de bepalingen vermeld in deze erfpachtaakte . De nieuwe erfpachtvergoeding kan in dit geval nooit lager zijn dan de vorige en is opnieuw elk jaar vatbaar voor indexatie.

Onverminderd hetgeen vermeld wordt hierna, wordt de grondeigenaar—erfpachtgever pas eigenaar van de constructies bij het beëindigen van dit nieuw erfpachtrecht, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn voor deze constructies, met dien verstande dat voor enige beëindiging van het oorspronkelijk erfpachtrecht de constructies reeds werden overgedragen aan de nieuwe koper van de private kavel van het onroerend complex.

De betrokken grondaandelen die verbonden zijn met die privatieve kavel zullen eveneens bezwaard zijn met dit hernieuwd erfpachtrecht, in de staat en toestand zoals bij het tot stand komen van het hernieuwd erfpachtrecht.

Deze nieuwe hernieuwing van dit erfpachtrecht zal buiten de verlenging van de duur geen enkele bijkomende andere verplichting meebrengen voor de grondeigenaar—erfpachtgever dan deze waarvan sprake in het oorspronkelijk erfpachtrecht. De overdracht van het eigendomsrecht op een private kavel van het onroerend complex van de erfpachtnemer verbindt enkel deze beide partijen, niet de grondeigenaar—erfpachtgever.

Hernieuwing van de erfpacht door een koper of zijn rechtsopvolger na verloop van de termijn van 99 jaar.

De grondeigenaar—erfpachtgever heeft de intentie maar waarborgt niet opeenvolgende hernieuwingen van het erfpachtrecht toe te staan bij het verstrijken van de erfpachtovereenkomst. Deze zal in voorkomend geval worden toegestaan na succesvolle onderhandelingen tussen partijen en tegen marktconforme voorwaarden wat de canonvergoeding betreft. De erfpachtnemer beschikt in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de grondeigenaar—erfpachtgever te onderhandelen volgens onderstaande modaliteiten.

De eigenaar van de constructies (erfpachtnemer) heeft na afloop van de erfpachtperiode van negenennegentig (99) jaar telkens de mogelijkheid om de hernieuwing van de erfpacht, voor dezelfde opeenvolgende termijnen van negenennegentig (99) jaar te vragen, mits hiervan zijn wil te betekenen aan de grondeigenaar—erfpachtgever bij ter post aangetekende brief, ten minste vijf (5) jaar voor het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode van negenennegentig (99) jaar.

Indien de eigenaar van de constructies zijn wil tot hiernieuwing heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn zal de grondeigenaar—erfpachtgever, bij akkoord, zijn medewerking verlenen aan de erfpachtnemer met het oog op het verlijden van de authentieke akte en het vervullen van de nodige formaliteiten die nodig zouden blijken om deze erfpacht tegenstelbaar te maken aan derden.

Indien de eigenaar van de constructies zijn wil tot hiernieuwing heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn zal de grondeigenaar—erfpachtgever, bij niet-akkoord verplicht zijn om bij het verstrijken van de lopende periode van erfpacht de constructies te vergoeden – tegen de prijs vastgesteld door drie deskundigen, dewelke op verzoek van de meest gerede partij zullen aangesteld worden door de bevoegde rechter – in geval van schending van het voorkeurrecht van de erfpachtnemer of in geval van handelen te kwader trouw in strijd met de geuite intentie.

Indien de eigenaar van de constructies (erfpachtnemer) zijn wil tot hernieuwing niet heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn, zal onderhavige erfpacht definitief eindigen bij het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode en wordt de grondeigenaar—erfpachtgever in geen enkel geval eigenaar van de erop gestelde gebouwen of constructies.

Voor zover de wettelijke bepalingen dit toelaten, zal deze gratis overgaan naar een individueel lid van de vereniging van mede-eigendom die het vrij staat deze te verkopen of te verhuren en er alle kosten inclusief jaarlijks canon van zal dragen, tenzij alle eigenaars samen alle erfpachtrechten op de grond gezamenlijk willen beëindigen.

Indien geen enkel lid van de vereniging van mede-eigenaars dit wenst mag de grondeigenaar alle erfpachtrechten op alle constructies van alle mede-eigenaars vroegtijdig stopzetten en de erfpachtovereenkomst eenzijdig opzeggen mits opzegperiode van vier maand, tenzij er een mede-eigenaar deze vrijgekomen kavel gratis wil verwerven mits er alle kosten van te dragen mits inbegrip van het betalen van de canon.

ARTIKEL 3 : De erfpachtvergoeding (canon)

A. Beginsel

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits de nagemelde jaarlijkse erfpachtvergoeding (canon).

De erfpachtvergoeding is verschuldigd op jaarbasis. De termijn — begint te lopen bij het ondertekenen van de akte.

De erfpachtvergoeding is op voorhand verschuldigd en zal opgevraagd worden in de maand december voor het komende jaar. De effectieve betaling ervan moet ontvangen zijn uiterlijk op 31 december . Om de geïndexeerde vergoeding te berekenen wordt de index van de voorafgaande maand november genomen .

De erfpachtnemer daarom is verplicht om aan de verpachter enige wijziging van adres of overdracht van erfpacht te melden en dit binnen een termijn van één (1) maand na de wijziging. Indien hij dit nalaat blijft hij gebonden aan de erfpachtakte.

De erfpachtvergoeding is jaarlijks verschuldigd op bepaalde datum en deze kan niet uitgesteld worden omdat de erfpachtnemer de factuur niet tijdig heeft ontvangen doordat de erfpachtgever niet tijdig op de hoogte werd gebracht van de wijziging.

B. Uitzondering: eerste jaar met eenmalig verhoogde canon

Evenwel wordt, voor het lopende, eerste jaar, de erfpachtvergoeding (canon) definitief verworven, en vastgesteld op vijftienduizend euro (25.000 EUR) .

C. Indexatie

De erfpachtvergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de index van de consumptieprijzen, met toepassing van de volgende formule : $\text{basiscanon} \times \frac{\text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$ Het nieuwe indexcijfer is dit berekend en benoemd, van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag. Het aanvangsindexcijfer is dit bekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit contract .

Bij elke overdracht wordt de canon aangepast op basis van één komma vijf procent (1,5 %) van de waarde van de overgedragen constructies . De nieuwe canon kan nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie .

D. Wanbetaling

De erfpacht wordt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbroken indien de erfpachtnemer twee (2) jaar in gebreke blijft om zijn canon, taksen en/of intresten te betalen, zonder dat de grondeigenaar enige vergoeding verschuldigd is voor de constructies.

E. Invordering

Alle kosten van invordering en uitwinning bij wanbetaling van canon, taksen en intresten zijn voor rekening van de erfpachtnemer.

F. Aanzuivering canons

Erfpachtrecht is een zakelijk recht. Alle achterstallige canonschuld en belastingen en/of intresten gaan over op de nieuwe erfpachtnemer in geval van overdracht van het zakelijk recht. Wanneer het erfpachtrecht in handen van een nieuwe verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn de achterstallige canonschuld, belastingen en intresten wegens te late betaling van zijn rechtsvoorganger(s) te voldoen aan de grondeigenaar-erfpachtgever.

G. Nalatigheidsrente

Elke niet-tijdig betaalde canon verhoogt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling met de wettelijke of gerechtelijke nalatigheidsrente.

ARTIKEL 4: recht van voorkoop

Het is de erfpachtnemer toegestaan het bij onderhavige akte gevestigd recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen onder dezelfde voorwaarden.

Hij is er dan toe gehouden de grondeigenaar ervan in te lichten bij ter post aangetekende brief, ten minste één (1) maand vóór de datum voorzien voor het verlijden van de overdrachtsakte. Het Domein Hengelhoef is namelijk onderworpen aan stedenbouwkundige en exploitatievergunningen. Ten einde eenheid van beheer te behouden heeft de grondeigenaar-erfpachtgever daarom een conventioneel voorkooprecht conform de landpacht indien de erfpachtnemer zijn onroerend goed of recht overdraagt aan een derde, zijnde een niet verwante van de familie (4^{de} graad), of moeder-, dochter-, of zustersverenigingen.

Het is de erfpachter toegelaten de individuele constructies tijdens de duur van onderhavige erfpachtovereenkomst te vervreemden mits het respecteren van het voorkooprecht van de grondeigenaar en voorlegging ter goedkeuring van de basisakten. De desbetreffende akten – verkoop, dienen duidelijk de nalevering van de toepasselijke algemene en bijzondere basisakten op te leggen. De erfpachter is aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Iedere rechtsopvolger blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen ten aanzien van de grondeigenaar.

De erfpachtvoorwaarden inclusief het voorkooprecht conform de landpachtwetgeving ten gunste van de landeigenaar welke de rechten van de grondeigenaar tegenover de toekomstige eigenaars moeten verzekeren, dienen in de basisakten en verder in alle akten aangaande grondoverdracht integraal overgenomen, onder welke vorm ze ook de eigendom verwerven.

Indien de grondeigenaar-erfpachtgever zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen dient hij vijfduizend euro (5 000,00 EUR) meer te betalen dan de door een derde aangeboden prijs."

Dienaangaande wijst ondergetekende notaris de koper op de hervorming van het goederenrecht, inclusief de bepalingen wat betreft het recht van erfpacht, naar aanleiding van het nieuw boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, dewelke van toepassing zullen zijn op dit nieuw recht van erfpacht, waar het huidige recht van erfpacht onderworpen is aan vroegere wetgeving.

Ondergetekende notaris wijst de koper op het feit dat bij de beëindiging van het recht van erfpacht, daaronder ook begrijpende een vroegtijdige beëindiging met vestiging van een nieuw recht van erfpacht alsmede de hernieuwing na het verstrijken van voormelde periode van negenennegentig (99) jaar, de grondeigenaar-erfpachtverlener eigenaar zal worden van de constructies, op grond, van de natrekking.

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De verkoper verklaart dat er voor het goed een exploitatieovereenkomst werd afgesloten met

Het exploitatiemandaat van "HOLIDAY SUITES", voornoemd, werd met ingang van 1 oktober 2024 overgedragen aan

hierna genoemd "de exploitant".

Blijkens de exploitatieovereenkomst heeft voormelde exploitant het recht om in eigen naam, maar voor rekening van de eigenaar het gemeubeld vakantieverblijf, zijnde de constructies voorwerp van huidige verkoop, te exploiteren.

Deze exploitatie is beperkt tot het terbeschikking stellen van het gebruik van voormeld vakantieverblijf aan gasten die voldoen aan de definitie toerist conform artikel 2 van het decreet van 10 juli 2008.

Ondergetekende notaris wordt ontslaan van het integraal opnemen van de inhoud van de exploitatieovereenkomst in huidige verkoopvoorwaarden. De notaris wijst de koper echter op de bepalingen van deze overeenkomst, meer in het bijzonder betreffende de systemen van exploitatie (artikel 5), het (gebruikers-)onderhoud (artikel 6), de uitbating en bemeubeling (artikel 7).

In uitvoering van de exploitatieovereenkomst heeft de exploitant contractueel recht op vijfenvijftig procent (55%) van de bruto-verhuuromzet ten titel van onder meer management- of beheersvergoeding en exploitatiekosten.

De koper zal een kopie van de exploitatieovereenkomst ontvangen van de verkoper, bij het verlijden van het proces-verbaal van toewijzing en zal deze voorafgaandelijk kunnen inkijken op het kantoor van ondergetekende notaris.

DADING

De verkoper verklaart dat in het kader van een procedure tegen de grondeigenaar in juni 2026 een dading werd gesloten ter beëindiging van het geschil.

Daarin werd onder meer het volgende overeengekomen:

- er wordt een korting ten belope van 25% toegestaan op de jaarlijkse canon voor de resterende duur van de erfpacht

- de indexatie van de canon werd geplafonneerd op 2,5%

- er werd een mogelijkheid voorzien om uit de exploitatie te stappen met oog op eigen gebruik of verhuur in eigen beheer.

De integrale inhoud van deze dadingsovereenkomst wordt hier niet letterlijk hernomen maar de overeenkomst kan worden ingekeken op het kantoor van ondertekende notaris.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

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 verkoopvoorwaarden.

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.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) 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 tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk 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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfnegentig procent (16,95 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijfenvijftig procent (13,55 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma dertig procent (13,30 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma vijftwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de

verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn 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 massa.

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet

aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van stukken van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte, de woonplaats, en het nationaal nummer van de comparanten, natuurlijke personen, en de naam, rechtsvorm, oprichtingsdatum, zetel en het ondernemingsnummer van de comparanten, rechtspersonen, zijn zoals hiervoor vermeld.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 24 september 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Diest, 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 heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.