Akte: Verkoopsvoorwaarden Biddit. Datum: 15.10.2026 Rep.nr.:2026/1905.
KH/2261764
Bijlagen: geen.

Op vijftien oktober tweeduizend zesentwintig om tien uur ga ik, Tuur KENNIS, notaris met standplaats te Oud-Turnhout, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:
(…)
Hierna genoemd "**de verzoeker**" of "**de verkoper**".
Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:
A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.

1. VOORWERP VAN DE VERKOOP.

Beschrijving van het goed: onder GEMEENTE OUD-TURNHOUT - tweede afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen aan **Brooseinde 5,** volgens titels gekend sectie F, nummers 319, 320, 321a en 322a en 321R5 P0000, onder grotere oppervlakte, thans kadastraal bekend, **sectie F, nummers 321P5 P0000 en 321R5 P0000,** met een gezamenlijke oppervlakte van drie are vijfenzestig centiare (3a 65ca).
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdvierentwintig euro (€ 624,00).
Hierna genoemd "het goed".

Nadere regels inzake de beschrijving van het goed.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.
Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed verkocht, alsmede het goed dat door de wet als onroerend beschouwd wordt 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.

Oorsprong van eigendom.

(…)

2. ORGANISATIE VAN DE VERKOOP EN DE BEZICHTINGSMOGELIJKHEDEN.

Contactgegevens van het notariskantoor

Deflander, Vanberghen & Kennis, geassocieerde notarissen;
Steenweg op Sevendonk 24 bus 1, 2360 Oud-Turnhout;
Telefoonnummer: 014/45.31.51;
E-mailadres: info@deflander-vanberghen.be
Kantooruren: 9 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 18 uur; op woensdag en vrijdag van 9 uur tot 12.30 uur.

Documenten, attesten en certificaten.

In zoverre de in deze akte vermelde documenten, attesten en/of certificaten geen vertrouwelijk karakter hebben en nodig zijn om de kandidaat-kopers beter in te lichten over het te verkopen goed, liggen zij ter inzage op het kantoor van de notaris.
Deze documenten, of desgevallend een kopie ervan, zullen overhandigd worden aan de uiteindelijke koper.

Instelprijs.
De instelprijs betreffende voorschreven goed bedraagt **TWEEHONDERDVIJFTIENDUIZEND EURO (€ 215.000,00).**

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 **maandag 30 november 2026 om 14.00 uur.**
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 8 december 2026 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing.
Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 11 december 2026 om 11.00 uur.**

Geen opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering.
Artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden bepaalt hierna dat de bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen voorzien dat de toewijzing plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.
Er is bij deze verkoop **geen** opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering, zodat de koper zich er dus niet op kan beroepen.

Publiciteit.
De publiciteit voor onderhavige verkoping zal zowel online gevoerd worden op de websites www.biddit.be en www.zimmo.be, alsmede door aanplakking van een affiche / neerzetting van een publiciteitsbord aan het te verkopen goed.

Bezoeken.
Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op **woensdag van 18u tot en met 19u30 en op zaterdag van 10u tot en met 11u30**, en dit vanaf **zaterdag 7 november 2026** tot en met **zaterdag 5 december 2026**.
Ondergetekende notaris houdt zich het richt voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

3. SPECIFIEKE VERKOOPSVOORWAARDEN.

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

Genot – Gebruik.
De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na

vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.
Na raadpleging van het e-voorkooploket door ondergetekende notaris op heden, blijkt dat voorschreven goed met **geen** enkel decretaal Vlaams voorkooprecht is bezwaard.
De verkoper verklaart bovendien dat bij zijn weten voorschreven goed met geen conventioneel voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Vestiging nieuw voorkooprecht.

De verkoper kan zonder enige beperking in duur na het verlijden van deze akte een recht van voorkoop uitoefenen indien het verkochte goed, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de kopers of door hun rechtverkrijgenden.
De uitoefening van dit recht zal op grond van de volgende contractuele bedingen gebeuren.

1. Verkoop uit de hand

De koper of zijn rechtverkrijgenden mogen het goed niet uit de hand aan derden verkopen, zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.
De kopers of zijn rechtverkrijgenden zullen de verkoper via een aangetekend schrijven in kennis stellen van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij het goed wensen te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.
De verkoper beschikt over een termijn van zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van het aangetekend schrijven, om de koper of zijn rechtverkrijgende via een aangetekend schrijven in kennis te stellen van een eventuele aanvaarding van het aanbod.
De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, voor het verstrijken van deze termijn van 60 kalenderdagen verzoeken om aanvullende informatie, het goed te bezichtigen en/of om mededeling van de inhoud van de verkoopsovereenkomst of van het ontwerp van authentieke akte waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De gevraagde informatie moet binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren dragen worden bezorgd.
De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding door de begunstigde verkoper naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden.

2. Openbare verkoop

1. Bij een openbare verkoop stelt de koper of zijn rechtverkrijgende, verkoper minstens 30 kalenderdagen voor de zitdag in kennis van plaats, dag en uur waarop het onroerend goed wordt verkocht. Deze kennisgeving wordt via een aangetekend schrijven aan de verkoper bezorgd.
De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.
2. Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde

van de opbieding en voor de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoper definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.
3. Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblijk nog niet of de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen.
Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dat minstens 10 kalenderdagen voor de tweede zitdag aan de begunstigde verkoper.
De instrumenterende ambtenaar vraagt bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.
Als er geen hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dit binnen de 15 kalenderdagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod aan de begunstigde verkoper.
Wenst de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht uit te oefenen, dan meldt hij dit via een aangetekend schrijven aan de koper of zijn rechtverkrijgende binnen vijftien kalenderdagen te rekenen vanaf de kennisgeving door de koper of zijn rechtverkrijgende. De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden.
Indien de begunstigde verkoper, de koper of zijn rechtverkrijgende niet binnen deze termijn in kennis stelt dat hij zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen, dan wordt het onroerend goed definitief toegewezen aan de koper die op de eerste zitdag het hoogste bod uitbracht.

3. Miskenning van het voorkooprecht

1. Ingeval van miskenning van het voorkooprecht heeft de begunstigde verkoper het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.
2. De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid.
3. De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.
De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis.
Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.
Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.
4. De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs.

Staat van het goed – Gebreken.

Voorschreven goed wordt verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoet het eventueel niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.
De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Informatie – werkzaamheden Brooseinde.

De verkoper verklaart dat de gemeente Oud-Turnhout thans werkzaamheden in de straat uitvoert met betrekking tot de riolering en de heraanleg van de straat. Voor meer informatie wordt hiervoor verwezen naar www.oud-turnhout.be/werken-brooseinde.
In het kader van deze werken verklaart de verkoper een advies met betrekking tot de afkoppeling van de riolering van het hemelwater en het afvalwater te hebben ontvangen dd. 8 mei 2025, welk advies mee zal gepubliceerd worden en hetgeen letterlijk luidt wat volgt:
"De regenpijp nr. 1 wordt aangesloten op een zinkput of laat men uitlopen op het terrein.
Het klokputje achteraan wordt gesupprimeerd.
De regenpijp nr. 3 laat men uitlopen op het dak met afvoer naar regenpijp nr. 2. Deze laatste wordt aangesloten op het RWA aansluitputje."

Roerende goederen.

Tenzij het in deze akte anders wordt vermeld, wordt enkel het hierboven beschreven onroerend goed verkocht, evenals de goederen die door de wet als onroerend worden beschouwd door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
Er zijn **geen** roerende goederen in deze verkoop begrepen.
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.
De verkoper zal het goed borstelschoon leveren.

Grenzen – Oppervlakte.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed wordt 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, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper.
De verkoper is ertoe gehouden de haar 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 bij zijn weten **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en evenmin kennis te hebben van bestaande erfdienstbaarheden.

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 – overdracht van rechten en vorderingen.

De waarborgen die door de aannemer(s), de onderaannemer(s) en de architect desgevallend nog aan de verkoper zouden verschuldigd zijn ingevolge de bouw van het goed, worden overgedragen aan de koper, die van dan af de eventuele rechtsvorderingen rechtstreeks kan instellen lastens de architect en/of de (onder-)aannemer(s).
De verkoper verklaart dat bij zijn weten aan voorschreven onroerend goed **géén** werken werd uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd sedert 1 juli 2018. Bijgevolg moet het verzekeringsattest waarvan sprake in artikel 12, §1 van de wet van 31 mei 2017 niet overhandigd worden door de verkoper.

Hypothecaire toestand.

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen.

De risico's met betrekking tot voorschreven goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.
De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Abonnementen water, gas, elektriciteit.

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (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 wetgever 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 voorschreven goed worden, berekend van dag tot dag, door de koper gedragen en betaald vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
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 wat betreft het jaar waarin de toewijzing definitief wordt.

Nalatigheidsinteresten.

Overeenkomstig artikel 25 van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de koper, bij laattijdige betaling, een verwijlinterest dient te voldoen van tien ten honderd per jaar.

4. <u>ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.</u>

Ruimtelijke ordening.

a) stedenbouwkundig uittreksel.

Blijkens de voorhanden zijnde gegevens werd de gemeente Oud-Turnhout, waarin voorschreven goed gelegen is, reeds opgenomen op de lijst waarvan sprake in artikel 7.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de dato 15 mei 2009.

Ondergetekende notaris verklaart dat zij de koper op de hoogte zal brengen van de brief van de gemeente met stedenbouwkundige en milieu-inlichtingen betreffende voorschreven goed de dato **15 september 2026.**

b) artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende notaris verklaart dat zij de koper op de hoogte zal brengen van de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

c) artikel 5.2.1, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1. dat er voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, **behoudens voor perceel 321P5 (woning) op 19 juni 1974 voor "bouwen 27 ééngezinswoningen"**, met referte 1974/2149;
2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is, als volgt:
   a. ingevolge het gewestplan Turnhout dd. 30 september 1977: **woongebied**;
   b. ingevolge het gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout" dd. 4 juni 2004: **artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout.**
3. dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat er **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4. dat er op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. dat er **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;
6. dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
7. dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.
8. dat het onroerend goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt verder **ook melding** dat:

- voorschreven goed gelegen is in het zoneringsplan 'centraal gebied';
- voorschreven perceel 321P5 (woning) opgenomen is in het register van de leegstaande woningen sinds 15 september 2025, met referte LSWOT20255.

d) vergunningen.

De verkoper verklaart dat alle door hem opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund werden, en dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen werden vastgesteld.

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

e) onteigening – rooilijn.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

f) artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ondergetekende notaris verklaart dat hij met toepassing van artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende voorschreven onroerend goed bij aangetekend schrijven de dato 28 september 2026, gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Oud-Turnhout, mededeling heeft gedaan van de verdeling en bestemming van voorschreven goed en hierop door voornoemde instantie een antwoord is toegekomen, ingevolge brief de dato 5 oktober 2026 met volgende vermelding:

*"**Besluit***

Artikel 1

Het college besluit om een bemerking te formuleren aangaande het attest van verdeling met betrekking tot het perceel Brooseinde 5 - Afdeling 2, sectie F, nr. 321/P5.

Artikel 2

Er wordt opgemerkt dat het perceel niet rechtstreeks grenst aan de openbare weg, aangezien er nog een privaat perceel (Afd. 2, sectie F, nr. 321/R5) van de gemeente Oud-Turnhout, vooraan grenst aan het desbetreffende perceel."

Het perceel wordt verkocht vrij van het recht van gespleten erf en bestemming des huisvaders, zodat dit perceel en de aanpalende nooit kunnen worden aanzien als hebbende aan één en dezelfde eigenaar toebehoord.

Bodemtoestand.

1. Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Oud-Turnhout op 15 september 2026 blijkt dat voor dit eigendom **geen milieuvergunningen** werden afgeleverd.
2. De verkoper verklaart:
   - dat er op de grond, voorwerp van onderhavig proces-verbaal, bij zijn weten **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
   - dat hij thans de bodemattesten voorlegt die betrekking hebben op voorschreven goed, en die werden afgeleverd door de OVAM op **3 en 10 september 2026.**

     De inhoud van de attesten luiden elk als volgt:

     "2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

     Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

     2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

     2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

     2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

     2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

     Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."
2. De verkoper verklaart met betrekking tot voorschreven goed **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsplicht, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
3. De verkoper is met betrekking tot voorschreven goed **geen** enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de verplichtingen (technisch

verslag, grondverzettoelating, bodembeheerrapport, …) en de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

PFAS verontreiniging - No-regret maatregelen.

Uit een opzoeking van 3 en 10 september 2026 blijkt dat het goed **niet** gelegen is in een afgebakende zone waar verontreiniging met PFAS werd vastgesteld.

Erfgoed.

Ondergetekende notaris verklaart dat voorschreven goed **niet** beschermd is in het kader van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, en dat het niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1 van dit decreet vermelde inventarissen.

Leegstandsbelastingen in het Vlaamse Gewest.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het bij deze verkochte goed:

- **niet** is opgenomen in de Inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decreet van 19 april 1995);
- **niet** is opgenomen in de Inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de Inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- doch **wel is opgenomen in de gemeentelijke Inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen**.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed sinds 15 september 2025 is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, zoals blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Oud-Turnhout de dato 15 september 2026.

De koper zal vanaf 1 januari 2027 de leegstandsheffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele schrapping van het verkochte goed van de Inventaris.

De verkoper verbindt zich ertoe de heffingen verschuldigd voor het lopende aanslagjaar nog volledig te zijnen laste te nemen.

Ondergetekende notaris zal de gemeentelijke administratie binnen de maand in kennis brengen van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen.

Bijgevolg valt het voorschreven goed **wel** onder de toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen en kan er een voorkooprecht van toepassing zijn. Evenwel, zoals voormeld, er is in deze **geen decretaal of wettelijk recht van voorkoop van toepassing. Er wordt verwezen naar voormeld conventioneel voorkooprecht, dat onverminderd van toepassing blijft.**

Herstelvordering.

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

Het register van herstelvorderingen bevat **geen informatie** over het goed conform de opzoeking de dato heden.

Waterparagraaf.

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 3 en 10 september 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal

waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend 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 (perceel 321P5) en B (perceel 321R5).**
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A (perceel 321P5) en ONBEKEND (perceel 321R5).**
A: geen overstroming gemodelleerd
B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
C: kleine kans op overstromingen
D: middelgrote kans op overstromingen

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

Natuurbehoud (decreet van 21 oktober 1997).
De verkoper verklaart dat bij zijn weten voorschreven goed **niet** gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of in een natuurreservaat of zijn uitbreidingszone, afgebakend in een BPA, RUP of VEN, en dat het niet gelegen is in een afgebakende perimeter van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) of in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bosdecreet.
De verkoper verklaart dat bij zijn weten voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van 13 juni 1990 van
is.

Stookolietank
De verkoper verklaart dat bij zijn weten er op het verkochte eigendom **geen** ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM).
Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het 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.

Zonnepanelen.
De verkoper verklaart dat er zich bij zijn weten **geen** zonnepanelen op voorschreven goed bevinden.

4. <u>TECHNISCHE BEPALINGEN.</u>

Asbest.
Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: **20260810-000234.000**, op 10 augustus 2026 (geldig tot 10 augustus 2036).
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"*Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***
Tijdens de inspectie vastgesteld:
3 Asbestmaterialen
2 Beperkingen
0 Uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
0 Asbestmaterialen dringend verwijderen
0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
2 Asbestmaterialen verwijderen
0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren"
De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de koper worden overhandigd.

Postinterventiedossier.
Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend** en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Keuring elektrische installatie.
De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.
Bij proces-verbaal van **21 maart 2023** werd door Vinçotte vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.
De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.
De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.
De koper zal door de notaris op de hoogte worden gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.
De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen.

Energieprestatiecertificaat.
Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige **Roel Bogaerts** op **28 februari 2023,** met vermelding van unieke code **20230228-0002823824-RES-1** met een energetische score van **537 kWh/m²jaar (label F)**.
De koper zal in het bezit worden gesteld van voormeld energieprestatiecertificaat.

Renovatieplicht residentiële gebouwen.
De verkoper verklaart dat het goed **een residentieel gebouw** is in de zin van het Energiebesluit.
Zoals uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt, werd aan het onroerend goed **EPC-label F** toegekend. Bijgevolg geldt er op grond van de geldende energieregelgeving **vandaag een renovatieverplichting** in hoofde van de koper.
De koper zal door ondergetekende notaris erop worden gewezen dat hij overeenkomstig artikel 9.3.5. van het Energiebesluit uiterlijk **binnen zes (6) jaar** na het verlijden van deze akte:
- het onroerend goed moet renoveren naar (minstens) EPC-label D;

- een nieuw Energieprestatiecertificaat moet laten opmaken.

De koper zal worden ingelicht dat indien hij het verkochte goed binnen zes (6) jaar na de aankoop zal slopen, hij vrijgesteld is van de renovatieverplichting.
De notaris zal de koper daarnaast informeren dat indien hij na de overdracht de bestemming van het onroerend goed wijzigt, de renovatieverplichting voor de nieuwe bestemming van toepassing is, die op datum van deze akte voor dat specifiek gebouwtype geldt. Dit kan een zwaardere of lichtere renovatieverplichting zijn.
De koper zal tot slot door ondergetekende notaris worden ingelicht over de mogelijke sancties bij de niet-naleving van deze verplichting. Hij wordt door ondergetekende notaris voor verdere informatie verwezen naar https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023 of een energiedeskundige.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Toepassingsgebied.

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.
In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding.

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

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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten;
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders 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 bijzondere 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
Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).
De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.
Voorrang van automatische biedingen
De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.
De verkoper heeft dan de keuze om:
- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijfduizend euro) betalen.
Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijfduizend euro).
Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.
De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
Deze bieder heeft dan de keuze om:
- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro).

Instelprijs en premie.
Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.
De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
Er wordt niet gewerkt met een instelpremie.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).
Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.
Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult,

staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling.

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende 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 BW).

Prijs.

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

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen 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 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien 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 vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Nalatigheidsinteresten.

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 dit in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2° van het Wetboek van registratierechten.

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

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

ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.
Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.
De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2° Br. W.Reg/W. W.Reg of artikel 2.9.6.0.1, 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 verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing.

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

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

C. DEFINITIES.

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoping verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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 verkoping leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT TOT VERKOOP.

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. De heer DAEMS Danny Clement Angèle, geboren te Turnhout op 23 januari 1964, medewerker van notariskantoor Deflander, Vanberghen & Kennis, geassocieerde notarissen, woonst kiezende op de zetel van het notariskantoor te Oud-Turnhout, Steenweg op Sevendonk 24 bus 1.
2. Mevrouw HENDERIECKX Karen, geboren te Turnhout op 14 november 1996, medewerker van notariskantoor Deflander, Vanberghen & Kennis, geassocieerde notarissen, woonst kiezende op de zetel van het notariskantoor te Oud-Turnhout, Steenweg op Sevendonk 24 bus 1.
3. Alle medewerkers van notariskantoor "Deflander, Vanberghen & Kennis, geassocieerde notarissen" woonst kiezende op de zetel van het notariskantoor te Oud-Turnhout, Steenweg op Sevendonk 24 bus 1.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs

buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.
Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.
De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat hij de verschijning en de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de rechtspersoon heeft gecontroleerd aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).
De verkoper verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 5 oktober 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Oud-Turnhout, 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, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, getekend.