

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT 7 AUGUSTUS 2024
D. 00-01-6824/009/NV
Kantoor Rechtszekerheid Turnhout I

Rep.nr. : 2024/0658



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

HEDEN ZEVEN AUGUSTUS TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG ga ik,
Maria Willemsen, notaris te Retie, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden
van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

LASTENS:

Eerste dubbel l

Verder in deze akte genoemd 'de verkoper'.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Hoofdstuk 1. Voorafgaande uiteenzetting – verloop van de procedure



Tweede dubbel blad

TW

8. De partijen hebben in het proces-verbaal van opening der werkzaamheden van 5 november 2020 verklaard dat voormelde ouderlijke woning te Arendonk, De Biezen 14, thans volledig leeg is, en dat de elektriciteitsmeter en de watermeter werden verwijderd.

De verwarming van de woning gebeurde via een mazoutkachel.

9. Blijkens aangetekende brief van de Intercommunale-ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) gericht aan ieder der erfgenamen de dato 6 november 2020 werd meegedeeld dat de woning te Arendonk, De Biezen 14, werd opgenomen in het leegstandsregister

10. De woning blijkt – zo is ook gebleken en bevestigd bij gelegenheid van de boedelbeschrijving die onder meer aldaar heeft plaats gevonden – effectief onbewoond te zijn.

11. In het proces-verbaal van 29 januari 2021 heeft ondergetekende notaris de moeilijkheden beschreven die naar haar oordeel de verderzetting van de vereffening-verdeling in de weg staat, dewelke herhaald werd in het proces-verbaal vaststelling moeilijkheden opgemaakt door ondergetekende notaris de dato 15 februari 2021.

Ondergetekende notaris heeft blijkens proces-verbaal van advies na vaststelling der moeilijkheden de dato 16 april 2021 haar advies gegeven omtrent de opgelijste moeilijkheden.

12. Bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, Afdeling Turnhout, sectie Familierechtbank, de dato 28 juni 2021 (repertoriumnummer: 21/3428 – Rolnummer: 19/1582/A), heeft de rechter beslist:

“[...]”

4. Beslissing

De rechtbank,

Rechtdoende na PV vaststelling moeilijkheden, op tegenspraak en in eerste aanleg,

Verklaart het verzoek van de Notaris-Vereffenaar ontvankelijk en gegrond.

1. Machtigt de Notaris-Vereffenaar tot de openbare verkoop via Biddit van de volgende onroerende goederen:

A. Percelen landbouwgrond, 'bouwland' volgens kadaster, volgens kadaster gelegen 'Wimpelbergsche akkers' gekadastréerd volgens laatst overgeschreven titel sectie B, nummers 593/A en 596/A en thans ten kadaster gekend sectie B, nummers 0593AP0000 (groot 44 a 86 ca) en 0596AP0000 (groot 1 ha 23 a 36 ca) met een totale oppervlakte volgens titel en kadaster van 1 ha 68 a 22 ca

B. De woning op en met grond en aanhorigheden gelegen De Biezen 14 en de omringende percelen grond, 'weiland' volgens kadaster, volgens kadaster gelegen 'Neerbiesen', gekadastréerd volgens laatst overgeschreven titel sectie B, nummers 892a, 895a, 897a en 8993 en thans ten kadaster gekend sectie B, nummers 08928P0000 (groot 10 a 87 ca), 0892CP0000 (groot 483 24 ca), 0895AP0000 (groot 1 ha 00 a 81 ca), 0897AP0000 (groot 87 a 46 ca) en 0899AP0000 (groot 75 a, 92 ca) met een totale oppervlakte volgens kadaster van 3 ha 23a 30ca

2. Stelt aan als deskundige:

de heer Maarten Geypens, Guldensporenlaan 17, 3540 Herk-de-Stad, tel.



met als opdracht:

*"Na behoorlijke oproeping van partijen en hun raadslieden,
Zich ter plaatse te begeven te 2370 Arendonk, De Biezen 14,
Kennist te nemen van het dossier en de verklaringen van partijen en van de
stukken waarvan hij kennisname nuttig acht.*

*Te Onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging van de percelen
grond, 'weiland' volgens kadaster, volgens kadaster gelegen 'Neerbiesen', gekadastraerd
volgens laatst overgeschreven titel sectie 8, nummers 8920, 8950, 8970 en 899a en thans
ten kadaster gekend sectie 8, nummers 08928P0000 (groot 10 a 87 ca), 0892CP0000 (
groot 48a 24 ca), 0895AP0000 (groot 1 ha 00 a 81 ca), 0897AP0000 (groot 87 a 46 ca)
en 0899AP0000 (groot 75 a, 92 ca) met een totale oppervlakte volgens kadaster van 3 ha
23a 30ca;*

*Zo er bodemverontreiniging wordt vastgesteld, de omvang, het tijdstip van
veroorzaking en de verspreiding ervan onderzoeken en een raming van de rechtstreekse
en onrechtstreekse kosten dewelke desgevallend zullen moeten gemaakt worden om de
verontreiniging conform de bepalingen van het Vlaamse Bodemdecreet nader te laten
onderzoeken (de kosten van een oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek) en de
kosten van eventuele saneringswerken te begroten.*

*Te Antwoorden op de overige nuttige en ter zake dienende vragen van
partijen'*

**binnen de 8 dagen na de kennisgeving van huidig vonnis desgewenst de
opdracht met behoorlijk omklede redenen te weigeren.*

***De rechtbank wijst op artikel 1213 51 Ger. W. waarin is bepaald dat de
deskundige zijn opdracht pas aanvat nadat hij daarom werd verzocht door de notaris-
vereffenaar.***

**bij aanvaarding van de opdracht en na verzoek van de notaris-vereffenaar
binnen de 15 dagen na de kennisgeving van huidig vonnis of consignatie de volgende
gegevens mee te delen:*

- i. plaats, dag en uur waarop hij/zij zijn/haar werkzaamheden zal aanvangen*
- ii. de noodzaak om al dan niet beroep te doen op technisch raadgevers*
- iii. de raming van de algemene kostprijs van het deskundigenonderzoek of*
- iv. tenminste de manier waarop de kosten en het ereloon van de deskundige
en van de eventuele technische raadgevers zullen berekend worden*
- v. het rekeningnummer waarop de vrijgegeven gelden kunnen gestort worden*
- vi. of hij/zij al dan niet BTW- plichtig is.*

**te pogen partijen te verzoenen en in geval van verzoening de rechtbank
hiervan in kennis te stellen, zijn staat van onkosten en ereloon ter griffie neer te leggen
en de originele stukken van partijen aan hen terug te bezorgen.*

**een verslag op te stellen van de vergaderingen die zij/hij organiseert en
over te maken aan rechter, partijen en raadslieden.*

**na afloop van zijn werkzaamheden haar/zijn bevindingen met voorlopig
advies over te maken aan de rechter, partijen en raadslieden en daarbij een redelijke
termijn te bepalen waarbinnen partijen hun opmerkingen moeten maken*

**het eindverslag neer te leggen binnen de 6 MAANDEN te rekenen vanaf de
datum van de kennisgeving van dit vonnis.*

***De rechtbank wijst op artikel 1213 52 Ger. W. waarin is bepaald dat de
deskundige gelijktijdig met de neerlegging van zijn eindverslag ter griffie een afschrift
van het verslag bezorgt aan de notaris-vereffenaar, aan de partijen en aan hun***

Derde dubbel blad

raadslieden bij aangetekende brief.

**indien voormelde termijn niet haalbaar is, tijdig een gemotiveerd verzoek tot verlenging in te dienen.*

Beveelt partijen om een geïnventariseerd dossier met alle relevante stukken aan de deskundige over te maken en dit uiterlijk 8 dagen voor aanvang van de werkzaamheden van de deskundige.

Zegt voor recht dat de voorzitter van kamer TF 1 van de Familierechtbank belast is met de controle over het deskundigenonderzoek.

- verwijst de zaak naar de bijzondere rol van deze kamer.
- houdt de beslissing betreffende de kosten aan.

Dit vonnis werd uitgesproken op maandag achtentwintig juni tweeduizend eenentwintig in openbare zitting van de TF1 kamer, die samengesteld was uit: M.Suykerbuyk, Afdelingsvoorzitter H.Bukenbergs, griffier.”

13. De conclusie van het eindverslag van de heer M. Geypens de dato 21 oktober 2021 luidt:

“3. Eindconclusie

Zoals medegedeeld door de OVAM zijn er geen aanwijzingen dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt. Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.

Op basis van deze conclusie kan de notaris zonder restricties het nodige doen voor de vereffening.”

14. - De gemeente Arendonk heeft per schrijven van 8 februari 2022 een gewijzigd stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, waarbij men – in tegenstelling tot het stedenbouwkundig uittreksel de dato 7 december 2021 – melding maakt van:

*“Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunningsreglementering(en)**** vastgesteld zo ja, de volgende overtredingen (misdrijven en inbreuken) zijn*



vastgesteld:

- *Op 22 februari 2019 werd een administratieve akte opgemaakt door de politiezone Kempen noord-oost voor het eigendom De Biezen 14:*

- *Grotere hoeveelheden mazout, afkomstig van een lekkende mazouttank, zouden door de jaren heen in de grond weggelekt zijn. De mazouttank werd reeds enige tijd geleden verwijderd.*
- *Een bijgebouw werd afgebroken en mogelijk werd het steenpuin ter plaatse in de grond gestopt. De bewerkte grond werd geëgaliseerd en voorzien van een humuslaag.*

Voor zover bekend was er vóór 1 juni 2015 een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO). Zo ja, de volgende inrichting of activiteit is of werd geëxploiteerd:

- *niet-ingedeelde inrichting: lekkende mazouttank (892B en 892C)*

Voor zover bekend is of was er na 31 mei 2015 een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO). Zo ja, de volgende inrichting of activiteit is of werd geëxploiteerd:

- *niet-ingedeelde inrichting: lekkende mazouttank (892B en 892C)*

De notaris wordt verzocht om de kandidaat-kopers op de hoogte te brengen van de administratieve akte van 22 februari 2019. De percelen, 1^e afdeling, sectie B, nrs. 892B en 892C worden op heden opgenomen in het gemeentelijk register potentieel verontreinigde gronden."

- Er werd, gelet op deze nieuwe informatie, contact opgenomen met de door de rechtbank aangestelde deskundige, de heer Geypens. Hij meldt enerzijds dat zijn opdracht beëindigd is, maar anderzijds heeft hij bevestigd dat er een oriënterend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd gezien de aard van de meldingen opgenomen in voormeld proces-verbaal, aldus gekend bij de gemeente Arendonk.

- Er werd opdracht gegeven tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek aan 'Adviesbureau Rimeco'. De conclusie van het verslag van Rimeco luidt:

"2.6 Besluit

Dit oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd in het kader van een overdracht van het terrein.

Er werden eerder nog geen bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Er werd nog geen bodemsanering uitgevoerd op de locatie.

Volgens het gewestplan is de onderzoekslocatie gelegen in bestemmingstype II, landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het terrein betreft geen VLAREBO perceel. Er vonden geen officiële onderzoeksplichtige activiteiten plaats op het terrein. Huidig bodemonderzoek werd uitgevoerd ter controle van verschillende beschuldigingen/verklaringen/PV's van de verschillende partijen.

Dit heeft als gevolg dat het terrein mogelijk verontreinigd is met minerale olie, PAK's, VOCl en zware metalen.

De bodemsaneringsdeskundige catalogiseert de voorliggende bodemverontreiniging niet als een geval van milieuschade.

De bodemsaneringsdeskundige komt voor het betrokken kadastraal perceel tot het volgende besluit.

Besluit perceel 13001 Arendonk, 1 Afd., sectie B, perceel 892 B

Vierde dubbel
blad

P-zin:

Na analyse van de stalen zijn concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor Lood, Zink en Koper in het vaste deel van de aarde en voor Nikkel, Zink, Arseen, Cadmium en tetrachlooretheen in het grondwater. De verhoogde concentraties aan zware metalen worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de voormalige metaalindustrie in de regio. Het verhoogd gehalte aan tetrachlooretheen in het grondwater wordt als gemengd overwegend historisch van aard beschouwd (63% overw. hist.), te relateren aan het gebruik van het terrein door eigenaar A (1955 tot 2018).

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bodemverontreiniging vormen voor mens of milieu. Bijgevolg moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Op basis van de historiek van het terrein, de analyseresultaten, het terreinbezoek en de visuele inspectie van het opgeboord materiaal catalogiseert de bodemsaneringsdeskundige de bodem van dit terrein als niet 'asbestverdacht'.

[...]

Besluit perceel 13001 Arendonk, 1 Afd., sectie B, percelen 892 C, 895 A, 897A en 899 A

P-zin:

Na analyse van de stalen zijn verspreid over de onderzoekslocatie concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor Lood, Zink en Koper in het vaste deel van de aarde en voor Nikkel, Zink, Arseen en Cadmium in het grondwater. De verhoogde concentraties aan zware metalen worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de voormalige metaalindustrie in de regio.

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bodemverontreiniging vormen voor mens of milieu. Bijgevolg moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Op basis van de historiek van het terrein, de analyseresultaten, het terreinbezoek en de visuele inspectie van het opgeboord materiaal catalogiseert de bodemsaneringsdeskundige de bodem van dit terrein als niet 'asbestverdacht'.

Op basis van het vooronderzoek en het terreinbezoek worden de volgende maatregelen door de bodemsaneringsdeskundige aanbevolen om het ontstaan van nieuwe bodemverontreiniging te voorkomen:

- Er wordt aangeraden de hoopjes asbestplaten zo spoedig mogelijk te verwijderen, alsook de asbesthoudende daken te verwijderen en/of te voorzien van een degelijke afwatering.*

[...]"

Hoofdstuk 2. Hypothecaire toestand

Uit het dertigjarig hypothecair getuigschrift met referte 76-01/07/2024-08750, afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Turnhout 1, blijkt dat de te verkopen onroerende goederen als volgt belast zijn:

A. Overschrijvingen

- Overschrijving van de akte verleden voor notaris Jean-Paul Van Ussel, alsdan te Retie de dato 11 oktober 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 6 november 1995, boek 3679, nummer 30.

B. Inschrijvingen



Nihil.
C. Kantmeldingen
Nihil

Hoofdstuk 3. Verder verloop van de rechtspleging

- Gelet op voormelde machtiging verleend blijkens vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, Afdeling Turnhout, sectie Familierechtbank, de dato 28 juni 2021 (repertoriumnummer: 21/3428 – Rolnummer: 19/1582/A), ga ik, ondergetekende notaris-vereffenaar over tot de openbare verkoop via biddit van de hierna beschreven onroerende goederen:

- In kader van artikel 1224 §1 van het Gerechtelijk Wetboek zal ondergetekende notaris de partijen aanmanen bij aangetekende brief en bij gewone brief en hun respectieve raadslieden bij gewone brief of elektronische post, om kennis te nemen van de door haar opgestelde verkoopsvoorwaarden van openbare verkoop en met verzoek hun eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken aan de ondergetekende notaris, binnen een termijn van één maand na de aanmaning tot kennisname.

De partijen worden bovendien aangemaand de verkoopsverrichtingen te volgen.

- Ingeval partijen geen bezwaren betreffende het beginsel van de verkoop hebben ingebracht, wordt ondergetekende notaris-vereffenaar geacht verzocht te zijn de verrichtingen van verkoop verder te zetten.

Tot toewijzing wordt overgegaan op verzoek van ten minste één van de partijen.

- Indien de partijen bewaren hebben ingebracht, hetzij over het principe van verkoop, hetzij over de voorwaarden ervan, zal de notaris-vereffenaar hiervan een tussentijds proces-verbaal opmaken overeenkomstig artikel 1216 van het Gerechtelijk Wetboek.

Vijfde dubbel blad

II. VERKOOPSVOORWAARDEN

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

●) Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor van notaris Mia Willemsen

- Gevestigd te: 2470 Retie, Nieuwstraat 54.
- Telefoonnummer kantoor: 014.38.98.21
- Faxnummer: 014.37 76 78
- E-mail: kantoor@notariswillemsen.be
- De openingsuren van het kantoor zijn de volgende:
 - Maandag : 08.30u tot 12.30u – 13.30u tot 18.00u
 - Dinsdag: 08.30u tot 12.30u – 13.30u tot 18.00u
 - Woensdag: 08.30u tot 12.30u
 - Donderdag: 08.30u tot 12.30u – 13.30u tot 17.00u

Vrijdag: 08.30u tot 12.30u – 13.30u tot 16.30u.

Het kantoor is op werkdagen telefonisch enkel in de voormiddag bereikbaar.

●) **Beschrijving van de goederen**

GEMEENTE ARENDONK, eerste afdeling

I. De woning op en met grond en aanhorigheden, gelegen De Biezen 14, en het achterliggend stuk grond, ‘weiland’ volgens kadaster, volgens kadaster gelegen ‘Neerbiezen’, gekadastreerd volgens laatst overgeschreven titel sectie B, nummer 892a, en thans ten kadaster gekend sectie B, nummers 0892BP0000 (groot 10a 87ca) en 0892CP0000 (groot 48a 24ca), met een totale oppervlakte volgens titel en kadaster van negenenvijftig are elf centiare (59a 11ca).

II. De percelen grond, ‘weiland’ volgens kadaster, volgens kadaster gelegen ‘Neerbiesen’, gekadastreerd volgens laatst overgeschreven titel sectie B, nummers 895a, 897a en 899a, en thans ten kadaster gekend sectie B, nummers 0895AP0000 (groot 1ha 00 a 81 ca), 0897AP0000 (groot 87a 46ca) en 0899AP0000 (groot 75a 92ca), met een totale oppervlakte volgens kadaster van twee hectare vierenzestig are negentien centiare (2ha 64a 19ca).

III. Percelen landbouwgrond, ‘bouwland’ volgens kadaster, volgens kadaster gelegen ‘Wimpelbergsche Akkers’, gekadastreerd volgens laatst overgeschreven titel sectie B, nummers 593/A en 596/A, en thans ten kadaster gekend sectie B, nummers 0593AP0000 (groot 44a 86ca) en 0596AP0000 (groot 1 ha 23a 36 ca), met een totale oppervlakte volgens titel en kadaster van een hectare achtenzestig are tweeëntwintig centiare (1 ha 68a 22ca).

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden 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.

●) **Oorsprong van eigendom**

De koper zal zich met deze oorsprong van eigendom moeten tevreden stellen en zal geen andere titel van zijn verkrijging kunnen eisen dan een uitgifte dezer akte.



●) **Instelprijs**

- De instelprijs voor het onroerend goed sub I bedraagt honderd tachtigduizend euro (180.000,00 EUR);

- De instelprijs voor het onroerend goed sub II bedraagt vijfennegentigduizend euro (95.000,00 EUR);

- De instelprijs voor het onroerend goed sub III bedraagt zestigduizend euro (60.000,00 EUR);

●) **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 EUR).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 EUR) 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 28 oktober 2024 om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 5 november 2024 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 verkoopvoorwaarden.

●) **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 8 november 2024 om 14.00 uur.

●) **Bezoeken**

- Het goed sub II en III zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden.

- Het goed sub I zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 11.30 uur, en dit vanaf zaterdag 5 oktober 2024 tot en met zaterdag 2 november 2024.

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

●) **Publiciteit**

De publiciteit voor onderhavige verkoop zal zowel online gevoerd worden op de websites www.biddit.be, www.zimmo.be, www.immoweb.be, en www.notariswillemsen.be, als door de printpublicatie in het notarisblad voor Antwerpen (elke vrijdag in Gazet van Antwerpen) en door een online advertentie op www.gva.be, alsmede door aanplakking van een affiche aan de te verkopen goederen.

Verder zal er publiciteit gevoerd worden door het plaatsen van een bord 'Biddit' naar best vermogen aan de voorzijde van ieder voorschreven eigendom, evenals door de verspreiding van een affiche die de verkoop via biddit.be aankondigt in het kantoor van ondergetekende notaris.

●) **Eigendomsoverdracht**

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

●) **Genot – Gebruik**

- De verkoper heeft verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom niet verhuurd is en dus vrij van gebruik.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Maria Willemsen de dato 23 juli 2024 heeft de heer _____ verklaard voorschreven goederen als

Zesde dubbel blad

pachter te verlaten en onmiddellijk ter vrije beschikking te stellen van de eigenaar en/of hun rechtsopvolgers, na het oogsten van de wassende vruchten. De heer [REDACTED] heeft verder verklaard te verzaken aan zijn recht van voorkoop, zoals voorzien in artikel 59 en volgende van het Vlaams Pachtdecreet.

- 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 pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

- De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs 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.

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.

- Uit het informatiedossier aangemaakt via het E-voorkooploket overeenkomstig het Harmoniseringsdecreet Voorkooprechten op 1 juli 2024, blijkt dat geen voorkooprecht van toepassing is voor de verkochte goederen.

●) **Staat van het goed – Gebreken**

Het respectievelijk 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 dit goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

●) **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van ieder voorschreven 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**

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

●) **Erfdienstbaarheden**

Ieder voorschreven goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper heeft verklaard geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het respectievelijk verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

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

●) **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.

●) **Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

●) **Administratieve bepalingen**

a) Ruimtelijke ordening

°) Algemeen

- Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de notaris dat elke kandidaat-koper de mogelijkheid had om, voorafgaandelijk een eventuele bieding, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het respectievelijk goed bij de dienst omgeving van de gemeente Arendonk.

- 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

Zevende dubbel blad

TW

gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht, gelet op artikel 4.2.2. van de Codex.

9) Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit ‘vastgoedinlichtingen voor overdracht’ de dato 13 en 27 juni 2024, en het hypothecair getuigschrift dat :

1. voor de voorschreven goederen geen stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, behoudens:

- de stedenbouwkundige vergunning voor perceel sectie B, nummer 892B, voor ‘het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning (11,07 x 8,82 m)’ de dato 24 november 1954 ((gemeentelijk) dossiernummer: 1954/00024);

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: ‘agrarische gebieden’ voor de perceelnummers 593A en 596A en ‘landschappelijk waardevolle agrarische gebieden’ voor de overige perceelnummers;

3. de goederen thans geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5. de goederen geen deel uitmaken van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

6. de goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als ‘watergevoelig openruimtegebied’ overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

8. de woning te Arendonk, Biezen 14 (perceelnummer 892B) opgenomen is in de inventaris leegstand (referentie: VOL00272) sedert 6 november 2020.

9. de perceelnummers 892B en 892C volgens het zoneringsplan volgende bestemming kennen: ‘individueel te optimaliseren buitengebied – iba gepland’;

10. De gemeente Arendonk merkt verder op inzake de vergunningstoestand betreffende het perceel sectie B, nummer 892B (woning te Arendonk, De Biezen 14):

“ZIE BIJGEVOEGD PLAN ‘vergunningstoestand-De_Biezen_14’

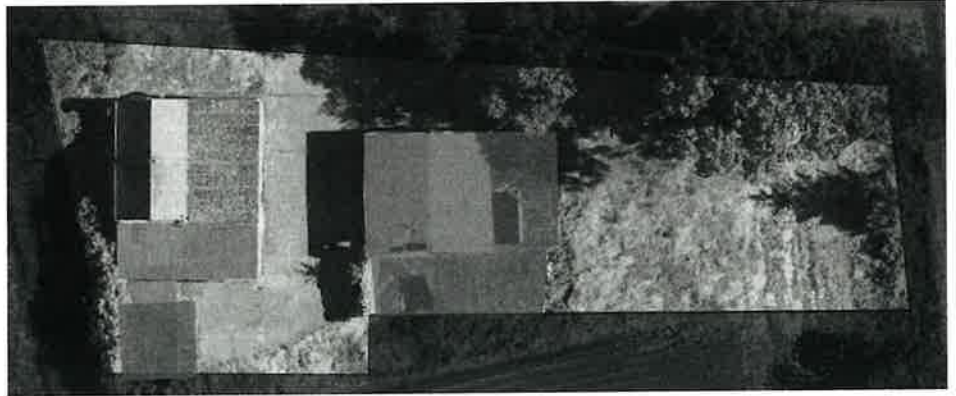
Er is geen vergunning bekend voor de aanbouw. (Paars op bijgevoegd plan)

Er zijn geen vergunningen bekend voor de bijgebouwen. (Rood op bijgevoegd

plan)

Er werd voor het perceel een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een overschrijding van de richtwaarde en/of bodemsaneringsnorm voor Lood, Zink en Koper in het vast deel van de aarde en een overschrijding van de bodemsaneringsnorm voor Nikkel, Zink Arseen, Cadmium en Tetrachloretheen in het grondwater. Volgens de bodemsaneringsdeskundige is er geen beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering nodig.

Plan:



- De koper zal de hierboven vermelde inlichtingen verstrekt door de gemeente Arendonk, die ten hoogste één jaar voor heden werd verleend ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

- De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie opgenomen in de 'vastgoedinlichtingen voor overdracht' verstrekt door de gemeente Arendonk.

Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden 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 omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. Er worden geen garanties geboden omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.*

Achtste dubbel blad

b) Risico of gevoeligheid voor overstromingen

°) Op basis van de gedane opzoeken, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen, dat de hierboven vermelde goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

°) Op basis van de gedane opzoeken, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat:

- de hierboven vermelde goederen niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;

- de hierboven vermelde goederen niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;

- de hierboven vermelde goederen niet gelegen zijn in een signaalgebied;

- betreffende de hierboven vermelde goederen ten kadaster gelegen Arendonk, eerste afdeling, sectie B, nummers 0892BP0000, 0593AP0000 en 0596AP0000 blijkt uit de overstromingsrapporten dat de *respectievelijke P-score (Perceelscore) en G-score (Gebouwenscore) telkens 'A', zijnde 'geen overstromingen gemodelleerd' betreft;*

- betreffende de hierboven vermelde goederen ten kadaster gelegen Arendonk, eerste afdeling, sectie B, nummers 0892CP0000, 0895AP0000, 0897AP0000 en 0899AP0000 blijkt uit de overstromingsrapporten dat de *P-score (Perceelscore) telkens 'D', zijnde 'middelgrote kans op overstromingen – pluviaal: intense neerslag';*

De koper zal de gegenereerde 'overstromingsrapporten' en 'kaartafdrukken risicozones overstromingen m.b.t. natuurrampenverzekering' ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Tm

c) Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, en verwijzend naar de gedane opzoekingen blijkt dat de voorschreven goederen niet kunnen 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 hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Uit de gedane opzoekingen blijkt dat de voorschreven goederen niet gelegen zijn in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

d) Natuurdecreet

Uit de gedane opzoekingen blijkt dat de voorschreven goederen niet gelegen zijn 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.

e) Onroerend erfgoed

Uit de gedane opzoekingen blijkt voor de voorschreven goederen geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering werd betekend.

Uit de gedane opzoekingen blijkt voor de voorschreven goederen geen vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

f) Onteigening - rooilijn - inneming

Uit de gedane opzoekingen blijkt dat voorschreven goederen geen voorwerp uitmaken van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen zijn door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast zijn met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

g) Vlaamse Codex Wonen

Uit de gedane opzoekingen blijkt dat:

- voorschreven goederen geen woning betreft bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- voorschreven goederen geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.



- voorschreven goederen geen woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- doch dat de woning te Arendonk, De Biezen 14, een woning betreft die is opgenomen in het inventaris der leegstaande gebouwen.

i) 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 voorschreven goederen.

j) Voorkooprechten

- De verkoper heeft verklaard dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

- Uit de gedane opzoeken blijkt dat voorschreven goederen niet bezwaard zijn door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

k) Milieu - Bodembeheer

o) 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).

o) Bodemattest

*) De inhoud van het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed sectie B, nummer 0892/00B000 en dat werd afgeleverd door OVAM op 24 mei 2024 (kenmerk: 20240444305), 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>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens gemeentelijke informatie waren tot 16.06.2022 geen risico-inrichtingen aanwezig op deze grond. De OVAM heeft sindsdien geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 02.09.2022, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Negende dubbel blad

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

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 02.09.2022, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

Er is een asbesthoudende dak- en/of gevelbekleding aanwezig die aanleiding kan geven tot nieuwe bodemverontreiniging met asbest.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 02.09.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Nalatenschappen Broeckx, De Biezen 14 te 2370 Arendonk

AUTEUR: Rimeco NV

2.4.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 02.09.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Nalatenschappen Broeckx, De Biezen 14 te 2370 Arendonk

AUTEUR: Rimeco 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, 24.05.2024

**) De inhoud van het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed sectie B, nummer 0892/00C000 en dat werd afgeleverd door OVAM op 24 mei 2024 (kenmerk: 20240444302) 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>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens gemeentelijke informatie waren tot 16.06.2022 geen risico-inrichtingen aanwezig op deze grond. De OVAM heeft sindsdien geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.



Tiende en laatste
dubbel blad

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 02.09.2022, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 02.09.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Nalatenschappen Broeckx, De Biezen 14 te 2370 Arendonk

AUTEUR: Rimeco 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, 24.05.2024”

**) De inhoud van de bodemattesten die betrekking hebben op de hierboven vermelde goederen sectie B, nummers 0895/00A000, 0897/00A000 en 0899/00A000 en die werden afgeleverd door OVAM op 24 mei 2024 (kenmerk: 20240444303, 20240444304, en 20240444306), luiden telkens 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>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 02.09.2022, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 02.09.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Nalatenschappen Broeckx, De Biezen 14 te 2370 Arendonk

AUTEUR: Rimeco 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, 24.05.2024.”

**) De inhoud van de bodemattesten die betrekking hebben op het hierboven vermelde goederen sectie B nummers 0593/00A000 en 0596/00A000 en die werden afgeleverd door OVAM op 24 mei 2024 (kenmerk 20240444307 en 20240444301) luiden telkens 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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, 24.05.2024”

*) De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

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

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

l) Stookolietank

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

m) Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

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

n) Postinterventiedossier

De verkoper heeft verklaard dat er aan de woning te Arendonk, De Biezen 14 sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

o) Energieprestatiecertificaat

Voor voorschreven woning te Arendonk, De Biezen 14 werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door de heer Jorg Cools op datum van 6 februari 2023, met vermelding van:

- certificaatnummer 20230206-0002801859-RES-1;
- energiescore van 1625 kWh/(m²jaar); en
- energielabel 'F';

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 origineel certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst erop dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De notaris wijst er nog 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, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

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

p) Proces-verbaal houdende keuring elektrische installaties

Het eigendom te Arendonk, De Biezen 14 betreft een wooneenheid in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. 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 vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 6 februari 2023 (verslagnummer: 0169-230203-02) werd door vereniging zonder winstoogmerk 'Bureau Technisch Verbrugghen (BTV)' vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Boek 1. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst erop dat de koper over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf de toewijzing om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

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 notaris wijst de koper op zowel de sancties voorzien in het Boek 1 alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1.

g) Asbestinventarisattest

Op het goed ten kadaster gekend Arendonk, eerste afdeling, sectie B nummer 0892BP0000 (Arendonk, De Biezen 14) 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 uniek attestnummer '20221126-000015.000', uitgegeven op 26 november 2022 en opgemaakt door de heer Driesen Patrick voor 'ARS Driesen'.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 3 asbestmaterialen

- 0 beperkingen

- 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal – verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren

In de leeswijzer op de volgende pagina en in het hoofdstuk toelichting vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen.”

De koper zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing

●) **Renovatieplicht residentiële gebouwen**

De partijen werden gewezen op de renovatieverplichting opgenomen in artikel 9.3.4. en volgende van het Energiebesluit.

Het verkochte goed te Arendonk, De Biezen 14 betreft een residentieel gebouw.

De koper wordt er op gewezen dat:

- indien de authentieke akte na 1 januari 2023 wordt verleden, het goed binnen 5 jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat (EPC) moet opgemaakt worden om dit aan te tonen;

- er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop;

- een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als de koper binnen de 5 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

●) **Hypothecaire toestand**

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

●) **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de 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, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

●) **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal – voor zoveel als nodig –, 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 wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten.

Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De verkoper verklaart evenwel dat men de elektriciteits- en watermeter enkele jaren geleden heeft laten wegnemen/afsluiten.

●) **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 ingenottreding.

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

●) **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypotheccair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, 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 bidders 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 bidders, 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 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 koopprijs 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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), 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 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 driehonderduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen 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.

Nalatighedsinteressen

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. 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 vervalddag 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 verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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.

D. VOLMACHT

De uiteindelijke koper(s) geeft/geven, door het enkele feit van de toewijzing, volmacht aan:

1. Mevrouw Versteynen, Nathalie, notarisbediende, geboren te Ravels op 24 december 1986;

2. Mevrouw Loots, Nancy Elisabeth, notarisbediende, geboren te Turnhout op 25 maart 1975;

3. De heer Schroven, Iben, notarisbediende, geboren te Geel op 21 juni 1995; Allen woont kiezende op het kantoor van ondergetekende notaris.

Met macht elk afzonderlijk en alleen op te treden.

Om voor hem/hen en in zijn/hun naam te verzoeken tot doorhaling van de ambtshalve inschrijving welke lastens hen zal genomen worden bij de overschrijving van deze akte en tot doorhaling van alle andere in- of overschrijvingen op het bij deze te verkopen onroerend goed, zoals voorzien bij artikel 1653 van het Gerechtelijk Wetboek en te verzaken aan de indeplaatsstelling zoals deze voorzien is in artikel 1251 2° van het Burgerlijk Wetboek.

Fiscale verklaringen

Ondergetekende notaris wijst op de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit:

Art. 3.4.7.0.6.

Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn.”.

Art. 3.18.0.0.14.

Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten,

of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.”

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte door Maria Willemsen, notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, aldus door mij, notaris, opgesteld op mijn kantoor te Retie, op hogervermelde datum, en ondertekend.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Willemsen', is written over the text.