

**LASTENKOHIER OPENBARE VEILING (ONLINE – BIDDIT) voor gerechtelijke, vrijwillige openbare verkopen.**

**Nr. 30982**

Het jaar tweeduizend vijftwintig.

Op elf maart.

Te Antwerpen.

Ga ik, Meester **Sebastiaan-Willem VERBERT**, notaris met standplaats te Antwerpen (6<sup>e</sup> Kanton), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap “Notaris Verbert”, met zetel te 2018 Antwerpen, Van Eycklei 21, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed en dit met toestemming van de Vrederechter van het kanton Boom.

**PROCEDURE – GOEDKEURING VERKOOPSVOORWAARDEN**

In toepassing van artikel 1192 van het Gerechtelijk Wetboek werd bij bericht de dato 21 februari 2025 door de Vrederechter van het kanton Beveren en de dato 30 januari 2025 door de Vrederechter van het kanton Hamme, instemming verleend met deze verkoopsvoorwaarden.

Kopie van deze berichten wordt tevens **gehecht** aan dit verslagschrift.

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.

**TOELICHTING VAN HET VERSLAGSCHRIFT – VOORLEZING VAN HET VERSLAGSCHRIFT**

Het volledige verslagschrift zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaren dat al hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten mee dat het verslagschrift integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit op prijs stelt, alsook indien minstens één van hen meent dat het ontwerp van het verslagschrift niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van het verslagschrift tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van het verslagschrift geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van het verslagschrift zullen steeds integraal worden voorgelezen.

**I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

*Contactgegevens van het notariskantoor:*

*BV Notaris Verbert*

*Van Eycklei 21, 2018 Antwerpen (België).*

Telefoon: 03.232.16.92 – 03.231.50.86 – fax: 03.231.57.73 – email:  
[info@notarisverbert.be](mailto:info@notarisverbert.be)

## BESCHRIJVING VAN DE TE VEILEN GOEDEREN

### LOT 1

#### GEMEENTE BEVEREN-KRUIBEKE-ZWIJNDRECHT (vijfde afdeling) - VERREBROEK

Een perceel weiland gelegen te **Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht**, ter plaatse “**Priester Age Polder**” (volgens titel “Priesteragie”), bekend volgens titel sectie C nummer 791 met een oppervlakte van éénezenzestig aren twintig centiareen, en thans ten kadaster sectie C nummer 791/P0000 met eenzelfde oppervlakte.

### LOT 2

#### GEMEENTE TEMSE (vijfde afdeling) - ELVERSELE

1. Een perceel landbouwgrond gelegen te **Temse**, ter plaatse “**Middelwijk**”, bekend volgens titel sectie A nummer 433 met een oppervlakte van één hectare vier aren en thans ten kadaster sectie A nummer 433/P0000 met eenzelfde oppervlakte.

2. Een perceel landbouwgrond gelegen te **Temse**, ter plaatse “**Middelwijk**”, bekend volgens titel sectie A nummer 434 met een oppervlakte van vijftig aren dertig centiareen, en thans ten kadaster sectie A nummer 434/P0000 met eenzelfde oppervlakte.

- zo en gelijk voorschreven goederen bestaan en gelegen zijn, zonder enige uitzondering of voorbehouding.

*Hierna (samen) “het goed” genoemd.*

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

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

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

#### 1. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt:

\*voor LOT 1: **dertigduizend zeshonderd euro (€ 30.600,00).**

\*voor LOT 2: **zevenenzeventigduizend honderdvijftig euro (€ 77.150,00).**

#### 2. Minimumbod.

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

#### 3. Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is:

\*voor LOT 1: **16 april 2025 om elf uur (11u)**,

\*voor LOT 2: **16 april 2025 om twaalf uur (12u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is:

\*voor LOT 1: **24 april 2025 om elf uur (11u)**,

\*voor LOT 2: **24 april 2025 om twaalf uur (12u)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het

biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **4. Dag en uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op:

\*voor LOT 1: **29 april 2025 om zeventien uur (17u)**,

\*voor LOT 2: **29 april 2025 om zeventien uur dertig (17u30)**.

#### **5. Bezoeken en publiciteit.**

De kandidaat-kopers kunnen het voorschreven goed op eigen risico en verantwoordelijkheid bezichtigen voorafgaand aan de hierboven vermelde biedingsperiode evenals gedurende de biedingsperiode zelf.

In voorkomend geval worden de huurders of gebruikers van het voorschreven goed in kennis gesteld van de bezichtigingsdagen en -uren als hierboven bepaald.

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

In het kader van deze verkoop zal **publiciteit** gevoerd worden op elektronische websites, waaronder minimum de websites [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be), [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.notaris.be](http://www.notaris.be) en [www.notarisverbert.be](http://www.notarisverbert.be). Verder wordt publiciteit gevoerd in het "NOTARISBLAD", zijnde 'notaris.be', te weten een bijlage bij de 'Gazet van Antwerpen', dan wel bij De Standaard/Het Nieuwsblad. Dit kan bovendien aangevuld worden met andere websites, zoals [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), evenals het aanplakken van affiches, en/of het aanbrengen van een publiciteitsbord ter plaatse.

#### **6. Eigendomsoverdracht.**

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

#### **7. Genot - gebruik.**

Voorschreven eigendommen zijn **verpacht** als volgt:

\*LOT 1 voor een jaarlijkse pachtprijs van honderd achtenvijftig euro drieënzestig eurocent (158,63 €).

*De verkoper verklaart niet te beschikken over een schriftelijke pachtovereenkomst, noch de exacte datum van de start van de lopende pachttermijn te kunnen melden.*

\*LOT 2 voor aan jaarlijkse pachtprijs van honderd zevenenvijftig euro.

*De verkoper verklaart niet te beschikken over een schriftelijke pachtovereenkomst, noch de exacte datum van de start van de lopende pachttermijn te kunnen melden.*

De pachters hebben *volgens verklaring van de verkoper* geen constructies opgericht op het verpachte goed.

Overeenkomstig de pachtwet is deze pacht tegenstelbaar aan de koper die de rechten van de pachter dient te eerbiedigen, daarbij rekening houdende met de dwingende bepalingen van de Pachtwet/het Vlaams Pachtdecreet. Bovendien geniet de pachter van het recht van voorkoop op de wijze door de wet voorzien.

Terzake verklaart de verkoper alle loten gekend zijn als jachtterrein, doch desbetreffend geen schriftelijke contracten toegestaan te hebben aan derden.

#### **8. 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### 8.1: Wettelijk of decretaal voorkooprecht:

Uit opzoeken verricht in de digitale databank van de Vlaamse Overheid (aangehouden door de Vlaamse Landmaatschappij) met betrekking tot de wettelijke en decretale voorkooprechten, blijkt dat het LOT 1 niet onderworpen is aan een dergelijk voorkooprecht.

Uit opzoeken verricht in de digitale databank van de Vlaamse Overheid (aangehouden door de Vlaamse Landmaatschappij) met betrekking tot de wettelijke en decretale voorkooprechten, blijkt dat het LOT 2 onderworpen is aan volgende **voorkooprecht**:

#### *\*RVV De Vlaamse Waterweg*

Het verkochte goed is gelegen in een zone waarin het voorkooprecht zoals voorzien in het decreet van 23 december 2016 in voordeel van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg van toepassing is.

Gelet op het voorgaande heeft ondergetekende notaris alle partijen erop gewezen dat deze verkoping geschiedt **onder de opschortende voorwaarde** dat het recht van voorkoop niet wordt uitgeoefend op de wijze en binnen de termijnen zoals vermeld in artikel 14/2 van het Decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.

*Daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met de voorrang van het navermelde voorkooprecht van de pachter.*

Dit voorkooprecht zal betreffende het hoger vermeld goed worden aangeboden aan de betrokken instantie samen met een exemplaar van dit lastenkohier.

Beide loten zijn bovendien onderworpen aan het **voorkooprecht** van de pachter voorzien in de Pachtwet / het Vlaams **pachtdecreet**.

Gelet op het voorgaande heeft ondergetekende notaris alle partijen erop gewezen dat deze verkoping geschiedt **onder de opschortende voorwaarde** dat het recht van voorkoop niet wordt uitgeoefend op de wijze en binnen de termijnen zoals vermeld in artikel 60 van het Vlaamse pachtdecreet.

*Daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met de voorrang van het voorkooprecht van de pachter ten opzichte van het voorkooprecht van de Vlaamse Waterweg.*

Dit voorkooprecht zal betreffende het hoger vermelde goederen worden aangeboden aan de betrokken pachters samen met een exemplaar van dit lastenkohier.

#### 8.2: Contractueel voorkooprecht, recht van voorkeur of recht van wederinkoop:

Uit de vorige eigendomstitels of andere voorhanden zijnde stukken, blijkt dat er geen contractueel voorkooprecht, recht van voorkeur of recht van wederinkoop toegestaan werd.

De verkoper werd dienaangaande bijkomend door ondergetekende notaris ondervraagd en heeft/hebben hierop ontkennend geantwoord.

#### **9. Staat van het goed - gebreken.**

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

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

#### **10. Grenzen - oppervlakte.**

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

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

#### **11. Gemeenheden.**

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

#### **12. Erfdienstbaarheden.**

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

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

De verkoper verklaarde geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed.

Het eigendom wordt verkocht vrij van het recht van gespleten erf, zodat het zal moeten aanzien worden als hebbende nooit met nevensliggende eigendommen aan één en dezelfde eigenaar toebehoord, doch met behoud van alle rechten van toegang en uitweg (voor zover van toepassing), zowel in voordeel, als in nadeel van het verkochte eigendom.

#### **13. Mede-eigendom.**

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **14. 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.

#### **15. Vordering tot vrijwaring.**

Niet van toepassing.

#### **16. Overdracht van risico's – verzekering.**

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

#### **17. Abonnementen water, gas- en elektriciteit.**

Niet van toepassing op deze verkoop.

## **18. 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.

## **19. Verwijlntrest – opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet.**

Overeenkomstig artikel 27 van navolgende algemene verkoopsvoorwaarden, wordt bedongen dat de verwijlntresten zullen berekend worden aan zeven procent (7 %) 's jaars.

In toepassing van artikel 16 van navolgende algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de koper geen mogelijkheid heeft om te kopen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet.

## **20. Bodemdecreet.**

20.1. De verkoper, dienaangaande ondervraagd door ondergetekende notaris, verklaart dat op het goed voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

20.2. De verkoper verklaart dat OVAM op 9 juli 2024, overeenkomstig de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, voor het goed drie bodemattesten heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **2.0 EXTRA INFORMATIE**

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

### **2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

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

### **2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

### **2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

Voormeld bodemattest ligt tevens ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en wordt aan de koper overhandigd.

20.3. Uit een schrijven van de gemeente Beveren de dato 2 december 2024 en de gemeente Temse de dato 8 juli 2024 blijkt dat voor dit goed geen vergunning voor risico-inrichtingen bekend te zijn.

20.4. De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan

de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere overheidsmaatregelen in dit verband.

20.5 Bij nazicht van de PFAS-kaart Vlaanderen blijkt dat de eigendommen niet gelegen zijn binnen een zone waar no regret-maatregelen gelden, zoals blijkt uit een opzoeking op de website: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

## **21. Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening.**

### **21.1. Verklaringen:**

Het goed worden verkocht zonder waarborg voor de bouwwerken, zelfs wanneer ze opgericht werden tegen de voorschriften van de stad/gemeente, stedenbouw of van een andere bevoegde overheid.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan over de mogelijkheid om op het goed te bouwen, om er een vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, of om welke handeling ook te stellen waarvoor bij wet, ordonnantie of decreet, een voorafgaande machtiging of vergunning moet verkregen worden.

De verkoper werd betreffende eventuele afgeleverde vergunningen, bouw- of verbouwingswerken en eventuele stedenbouwkundige overtredingen door ondergetekende notaris ondervraagd en heeft hierop ontkennend geantwoord.

### **21.2. Verplichte vermeldingen:**

De bepalingen van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzake de informatieplicht van de notaris) zijn van toepassing op onderhavige akte, gezien de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht en Temse beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister waarvan melding werd gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De instrumenterende notaris vermeldt, zich baserende op onder meer het navermeld stedenbouwkundig uittreksel, dat:

a) voor voorschreven goederen geen omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt;

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed, met volgende benaming in het plannenregister werd opgenomen:

*\*voor wat betreft LOT 1: reservegebied voor bufferzone.*

Voorschreven perceel is tevens gelegen in volgend ruimtelijk uitvoeringsplan:

-RUP\_02000\_212\_00072\_00001 – Waaslandhaven fase 1 en omgeving – Art. 3 Koppelingsgebieden – datum: 16/12/2005

-RUP\_46003\_214\_00006\_00001 – Koppelingsgebieden Verrebroek-Kieldrecht – Art. 1 Koppelingsgebied – datum: 27/05/2010

*\*voor wat betreft LOT 2: agrarische gebieden;*

c) het voorschreven goed, geen voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) op het voorschreven goed geen voorkeuren rusten, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van voormelde Codex of zoals bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) voor het voorschreven goed geen omgevingsvergunning(en) voor het verkavelen van gronden werd(en) afgeleverd;

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

g) voorschreven goederen niet gelegen zijn in watergevoelig openruimtegebied.

Uit zelfde informatie blijkt dat er geen planbaten- of planschade-regeling van toepassing is met betrekking tot voorschreven goed.

Verder blijkt uit zelfde stukken dat:

*\*voor wat betreft LOT 1:*

- gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied;

- gelegen in vogelrichtlijngebied 'Schorren en polders van de Beneden-Schelde'.

*\*voor wat betreft LOT 2:*

- belast is of gelegen is langsheen een buurtweg, zoals blijkt uit de kaarten van de Atlas der Buurtwegen, doch waarbij de betrokken gemeente in haar inlichtingen daarvan geen melding maakt.

De koper zal in het bezit worden gesteld van het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht op datum van 2 december 2024 en door de gemeente Temse op datum van 8 juli 2024, evenals van een kopie van de aanvullende algemene inlichtingen verstrekt door zelfde instantie met betrekking tot het goed.

Voormeld uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, evenals een kopie van de voormelde aanvullende algemene inlichtingen, liggen voorafgaandelijk de verkoop ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Ondergetekende notaris wijst betrokken partijen en de liefhebbers daarenboven op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de vergunningsplichtige werken en geeft dienaangaande de nodige toelichting.

Ondergetekende notaris en de verkoper wijzen de koper erop dat het voorwerp van deze verkoop geen bouwgrond is en dat het niet de bedoeling is bouwgrond te verkopen; desbetreffend wordt door de verkoper geen enkele garantie gegeven dat op het verkochte eigendom kan gebouwd worden.

#### **22. Postinterventiedossier.**

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **23. Stookolietank.**

De verkoper verklaart, op basis van de hem beschikbare informatie, dat er in of op het goed geen bovengrondse noch ondergrondse stookolietank aanwezig is.

#### **24. Elektrische installaties.**

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **25. Energieprestatiecertificaat.**

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **26. Overstromingsgebied – watertoets.**

*Voor wat betreft LOT 1:*

De verkoper verklaart in toepassing van de *wet Verzekeringen*, hetgeen bevestigd wordt door ondergetekende notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat de voormelde onroerende goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming.

De verkoper verklaart in toepassing van het *decreet integraal waterbeleid*, hetgeen bevestigd wordt door ondergetekende notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat de voormelde onroerende goederen:



- gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering ;
- doch niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

In toepassing van zelfde, voormeld *decreet integraal waterbeleid*, wordt alhier nog vermeld, hetgeen volgt: de grond heeft P(erceel)-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Voor wat betreft LOT 2:

De verkoper verklaart in toepassing van de *wet Verzekeringen*, hetgeen bevestigd wordt door ondergetekende notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat de voormelde onroerende goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming.

De verkoper verklaart in toepassing van het *decreet integraal waterbeleid*, hetgeen bevestigd wordt door ondergetekende notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat de voormelde onroerende goederen niet gelegen zijn in:

- een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering ;
- een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

In toepassing van zelfde, voormeld *decreet integraal waterbeleid*, wordt alhier nog vermeld, hetgeen volgt: de grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

**27. Vlaamse Codex Wonen – Register van Herstelvorderingen**

Inzake voormeld eigendom werd het Register van Herstelvorderingen geraadpleegd (artikel 3.51. VL. C. W.): daaruit is gebleken dat het voorschreven eigendom niet voorkomt in dit Register.

**28. Renovatieverplichting.**

Niet van toepassing op deze verkoop.

**29. Asbest.**

Niet van toepassing op deze verkoop.

**30. Andere administratieve overheidsmaatregelen.**

**30.1. Beschermingsmaatregelen:**

Op basis van de ingewonnen informatie bekomen bij de diverse overheidsinstanties, verklaart de verkoper dat het voormelde onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van het Onroerenderfgoeddecreet en het voorschreven goed dus noch (voorlopig of definitief) beschermd is (als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht of archeologisch patrimonium), noch opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen.

**30.2. Nieuwe Gemeentewet:**

Uit voormelde inlichtingen bekomen van de gemeente Beveren en Temse, blijkt dat voorschreven goed niet valt onder toepassing van artikel 134bis (opeising verlaten gebouwen) of artikel 135 (onbewoonbaarverklaring met bevel tot slopen of herstellen) van de Nieuwe Gemeentewet.

**30.3. Bosdecreet:**

Voormeld goed valt niet onder de toepassing van het Bosdecreet, aldus de ingewonnen inlichtingen van overheidswege en verklaring van de verkoper.

**30.4. Natuurdecreet:**

Voormeld goed valt (behoudens voormelde inzake vogelrichtlijngebied) niet onder de toepassing van het Natuurdecreet, aldus de ingewonnen inlichtingen van overheidswege en verklaring van de verkoper.

## **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

*Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.*

### **II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.**

#### ***Toepassingsgebied***

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

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

#### ***Toetreding***

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

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

#### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder, voor 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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 onroerende goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de

toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van «manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van «automatische biedingen»).

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

#### Voorrang automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatisch

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 bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze niet langer de hoogste bidder 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

#### ***Gevolgen van een bod***

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

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

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

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

#### ***Het sluiten van de biedingen***

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

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

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

### *Weigering ondertekening proces-verbaal 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 € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### *Instelprijs en premie*

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eersteieder 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

#### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

#### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

#### ***Sterkmaking***

Artikel 20. Deieder 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 bidder 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 bidder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

#### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

#### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### ***Kosten (Vlaams Gewest)***

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

Het bedraagt:

- vijftig procent (25,00%) voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- éénentwintig 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 procent komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 vijfzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);



- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven 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%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat het verschuldigde 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 één of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot de opeisbaarheid van BTW of indien de koper recht heeft op een andere toepassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde BTW.

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

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

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

commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

#### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

#### ***Nalatigheidsinteressen***

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

#### ***Sancties***

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

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

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

#### **Ontbinding van de verkoop:**

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig

gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Hervereiling bij rouwkoop:

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn 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 tussenkommende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

#### *Waarschuwing*

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

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

### **III. 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen 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](http://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.

#### **SLOTVERKLARINGEN**

De comparant(en), wiens identiteit gewaarmerkt wordt door ondergetekende notaris aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken, verklaart/verklaren bevoegd en bekwaam te zijn en gemachtigd tot het stellen van de bij dit verslagschrift vastgestelde rechtshandelingen.

Comparant(en) erkent/erkennen dat ondergetekende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen van artikel 12 Organieke Wet Notariaat en hem/hen heeft ingelicht over de rechten en verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij hij betrokken is.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse Rechten en Taksen).

Het recht bedraagt honderd Euro (100,00 €).

**- WAARVAN VERSLAGSCHRIFT -**

Opgesteld en afgesloten op plaats en datum als voormeld.

En na lezing en toelichting (zoals gemeld), ondertekend door de comparant(en) en mij, Notaris.