VERKOOPSVOORWAARDEN
Online openbare verkoping (Biddit)

REP: DATUM: 15/10/2026 BIJLAGE: DOSSIER: LDG/2250667

TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
Op vijftien oktober tweeduizendzesentwintig
Ga ik, **Carmen de Vuyst**, notaris met standplaats te **Herzele**, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

IDENTITEITEN VAN DE VERKOPERS

…

Hierna genoemd "**de verkoper**"

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor de Vuyst en Berlengé, geassocieerde notarissen
Steenweg op Aalst 125
9620 Zottegem
Telefoon algemeen nummer : 09/360.05.61 en 09/53 62 31 42
E-mailadres notaris Carmen de Vuyst: cdv@notariaatdvb.be
Dossierbeheerder: Linsy De Groot
Rechtstreeks telefoonnummer dossierbeheerder: 09/364.98.00
E-mailadres dossierbeheerder : ldg@notariaatdvb.be

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

BESCHRIJVING VAN HET GOED

KOOP 1:
GEMEENTE PAJOTTEGEM- derde afdeling - Tollembeek
Een perceel landbouwgrond en aanhorigheden, gelegen ter wijk "**De Negen Bunderd**" **nabij de Hazendries**, gekend volgens titel, sectie C, nummer(s) 845/A en volgens recent kadastraal uittreksel, **sectie C, nummer(s) 845A P0000**, met een oppervlakte van **35.630 m²** (vijfendertigduizend zeshonderddertig vierkante meter).
Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 281,00
KOOP 2:
GEMEENTE MEISE- eerste afdeling
Een perceel landbouwgrond en aanhorigheden, gelegen ter wijk "**Lindekauter**" **nabij de Ossegemstraat**, gekend volgens titel, sectie E nummer(s) 103/D en volgens recent kadastraal uittreksel, **sectie E, nummer(s) 103D P0000**, met een oppervlakte van **8.180 m²** (achtduizend honderdtachtig vierkante meter).
Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 34,00
KOOP 3:

STAD MECHELEN- zevende afdeling - Heffen
Drie percelen landbouwgrond en aanhorigheden, gelegen ter wijk "**De Bleuker Heide**" **langs de Hertstraat**, gekend volgens titel, sectie C nummer(s) 148, 158 en 159 en volgens recent kadastraal uittreksel, **sectie C, nummer(s) 148 P0000, 158 P0000 en 159 P0000**, met een oppervlakte van **27.530 m²** (zevenentwintigduizend vijfhonderd dertig vierkante meter).
Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 92,00

KOOP 4:

STAD AALST- twaalfde afdeling - Erembodegem tweede afdeling
Twee percelen landbouwgrond en aanhorigheden, gelegen ter wijk "**Kwaadbunder**" **langs de Geraardsbergsesteenweg**, gekend volgens titel, sectie B, nummer(s) 1302/B en 1306/C en volgens recent kadastraal uittreksel, **sectie B, nummer(s) 1302B P0000 en 1306C P0000**, met een oppervlakte van **9.872 m²** (negenduizend achthonderd tweeënzeventig vierkante meter).
Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 50,00

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

Hierna en hiervoor genoemd "**het goed**".

Roerende goederen
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.
In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM
…

II. INSTELPRIJS – BIEDINGSPERIODE – BEZOEK – PUBLICITEIT

1 INSTELPRIJS
De instelprijs bedraagt voor:
- KOOP 1: honderdvierenzestigduizend euro (€ 164.000,00)
- KOOP 2: zesendertigduizend euro (€ 36.000,00)
- KOOP 3: honderdzesenvijftigduizend euro (€ 156.000,00)
- KOOP 4: drieënvijftigduizend zeshonderd euro (€ 53.600,00)

Er wordt geen gebruik gemaakt van een instelpremie.

2 MINIMUMBOD
Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro. Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

3 BIEDINGSPERIODE
De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 23 november 2026 om 11.00 uur.
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 1 december 2026 om 11.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

4 PROCES-VERBAAL 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 maandag 10 december 2026 om 11.30 uur.

5 BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden.

6 PUBLICITEIT

De publiciteit voor de openbare verkoop, zal gebeuren door bekendmaking op de vastgoedsite van het notariaat, de website immoweb.be, de website zimmo.be, de website Nuus.be alsook met het publiciteitspakket van mediahuis.
Ondergetekende instrumenterende notaris kan in het belang van de verkoop eigenmachtig beslissen de publiciteitsplanning te wijzigen en/of bijkomende publiciteit te voeren via de door hem meest geschikte geachte kanalen en om na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

7 OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

De toewijzing kan niet plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

III. VOORWAARDEN

1 HYPOTHECAIRE TOESTAND

1.1 Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen.

1.2 De verkoper verklaart dat:

- geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling
- geen maatregel in kader van een gerechtelijke reorganisatie
- noch enig beslag is op voorschreven eigendom.

1.3 De verkoper verklaart in kader van de Pandwet:

- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, een thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, …,
- geen enkele schuld te hebben die is gewaarborgd door een pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister)
- geen enkele roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust
- geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Pandwet.

2 EIGENDOMSOVERDRACHT

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

3 GENOT EN GEBRUIK

- Voor koop 1:

De verkoper verklaart dat voormelde koop 1 verpacht is aan de vennootschap of vereniging zonder rechtspersoonlijkheid MAATSCHAP MEYFROOTS te … met als ondernemingsnummer ...
Bijgevolg zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 60 § 2 van het Pachtdecreet kennis geven van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen en dit uiterlijk vijftien dagen voor de dag van de aanvang van de biedingen.

Voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop voor het einde van de biedingen gaat ondergetekende notaris over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.
In dat geval beschikt de pachter over een termijn van tien (10) dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing, opgemaakt door ondergetekende notaris, om laatstgenoemde in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder volgens artikel 71 van het Pachtdecreet of bij akte van ondergetekende notaris. Het uittreksel dient te bevatten: de dag van toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.
Indien de pachter heeft afgezien van zijn recht van voorkoop of zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend/overgedragen, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed door inning van de bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.
Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal deelnemen aan de biedingen met de bedoeling om het goed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, §1, 3° van het Pactdecreet, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, §1, 9° van het Pachtdecreet, maakt men dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan ondergetekende notaris.
Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij openbare verkoop een bod uitbrengt met de bedoeling het goed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, §1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, §1, 9°, wordt op het biddit-platform kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding door een gele markering.
In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65 § 2, tweede lid van het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.
In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19 § 7, tweede lid van het Pachtdecreet.
Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.
Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.
- <u>Voor koop 2:</u>

De verkoper verklaart dat voormelde koop 2 verpacht is aan mevrouw DE BACKER Godelieve Roberta Maria, geboren te … op …, wonende te ….
Voornoemde pachter werd door ondergetekende notaris per aangetekende brief van 6 oktober 2025 overeenkomstig artikel 65, §1, 10° van het nieuwe Pachtdecreet en aangezien zij de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, gevraagd om bewijs te bezorgen dat zij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of dat zij één of

meer bevoorrechte familieleden heeft aangewezen die de exploitatie eventueel kunnen voortzetten. Mevrouw De Backer Godelieve, voornoemd, heeft niet geantwoord binnen de termijn van 2 maanden. Bijgevolg is er geen recht van voorkoop van toepassing in hoofde van voornoemde pachter.

- Voor koop 3:

De verkoper verklaart dat voormelde koop 3 verpacht is aan de commanditaire vennootschap MW FRESH PRODUCE te … met als ondernemingsnummer ….

Bijgevolg zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 60 § 2 van het Pachtdecreet kennis geven van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen en dit uiterlijk vijftien dagen voor de dag van de aanvang van de biedingen.

Voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop voor het einde van de biedingen gaat ondergetekende notaris over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van tien (10) dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing, opgemaakt door ondergetekende notaris, om laatstgenoemde in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder volgens artikel 71 van het Pachtdecreet of bij akte van ondergetekende notaris. Het uittreksel dient te bevatten: de dag van toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.

Indien de pachter heeft afgezien van zijn recht van voorkoop of zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend/overgedragen, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben van het goed door inning van de bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal deelnemen aan de biedingen met de bedoeling om het goed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, §1, 3° van het Pactdecreet, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, §1, 9° van het Pachtdecreet, maakt men dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan ondergetekende notaris.

Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij openbare verkoop een bod uitbrengt met de bedoeling het goed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, §1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, §1, 9°, wordt op het biddit-platform kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding door een gele markering.

In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65 § 2, tweede lid van het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19 § 7, tweede lid van het Pachtdecreet.

Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper/zullen de kopers het genot hebben door inning van de pachtgelden, nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de

leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

- Voor koop 4:

De koper zal het genot van het koop 4 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 verkoper verklaart dat koop 4 niet verpacht is overeenkomstig het Pachtdecreet en verklaart en waarborgt dat het goed vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

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.

4 STAAT

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 Waarborgen die met betrekking tot het goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkoper (onder meer de tienjarige aansprakelijkheid overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek door architecten en aannemers alsook van producenten van gebrekkige producten) worden aan de koper overgedragen.

5 GESCHILLEN

De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

6 ERFDIENSTBAARHEDEN

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.
De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd behoudens de erfdienstbaarheid van openbaar nut, hierna weergegeven onder titel 'Vastgoedinformatie'.
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 verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.
De loutere vermelding van deze erfdienstbaarheden kan evenwel geen rechten creëren voor derden, indien deze erfdienstbaarheden thans niet meer zouden bestaan, bijvoorbeeld ingevolge verjaring.
6.2 Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.
6.3 Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

7 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.

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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1 STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL - VASTGOEDINFORMATIE

De gemeente Pajottegem heeft bij schrijven van 6 augustus 2026, de gemeente Meise heeft bij schrijven van 20 augustus 2026, de stad Mechelen heeft bij schrijven van 10 augustus 2026 en de stad Aalst heeft bij schrijven van 11 augustus 2026 het "Stedenbouwkundig uittreksel – Inlichtingenformulier Vastgoedinformatie" inhoudende de administratieve en stedenbouwkundige toestand van de bij deze verkochte goederen afgeleverd.
Uit voormeld schrijven blijkt onder meer het volgende:

OVERHEIDSPLANNEN

Gewestplan – voor het goed onder koop 1 en 2

Referentie	GWP_02000_222_00025_00001
Beschrijving	Origineel gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse
Bestemmingen	Agrarische gebieden
Planfase	

- Status	besluit tot goedkeuring
- Datum	07/03/1977

Gewestplan – voor het goed onder koop 3

Referentie	GWP_02000_222_00015_00001
Beschrijving	Origineel gewestplan Mechelen
Bestemmingen	Agrarische gebieden
Planfase	
- Status	besluit tot goedkeuring
- Datum	05/08/1976

Gewestplan – voor het goed onder koop 4 (perceelnummer 1302B P0000)

Referentie	GWP_02000_222_00012_00001
Beschrijving	Origineel gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem
Bestemmingen	• Bestaande hoofdverkeerswegen • parkgebieden
Planfase	
- Status	besluit tot goedkeuring
- Datum	30/05/1978

Gewestplan – voor het goed onder koop 4 (perceelnummer 1306C P0000)

Referentie	GWP_02000_222_00012_00001
Beschrijving	Origineel gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem
Bestemmingen	• Bestaande hoofdverkeerswegen • Parkgebieden • Reservatie-gebieden • Aan te leggen hoofdverkeerswegen
Planfase	
- Status	besluit tot goedkeuring
- Datum	30/05/1978

Gewestplan – voor het goed onder koop 4 (perceelnummer 1306C P0000)

Referentie	GWP_02000_222_00026_00001
Beschrijving	Opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg
Bestemmingen	• Op te heffen reservatiestrook • Op te heffen aan te leggen lijninfrastructuur
Planfase	
- Status	besluit tot goedkeuring
- Datum	14/12/2018

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan – voor het goed onder koop 3

Referentie	RUP_12025_214_00005_00001
Beschrijving	Zonevreemde woningen
Bestemmingen	Zone voor plateaugebied
Planfase	
- Status	Besluit tot goedkeuring
- Datum	11/09/2008

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan – voor het goed onder koop 4

Referentie	RUP_41002_214_00014_00001
Beschrijving	Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied
Planfase	
- Status	scoping

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is – voor het perceel onder koop 2

Wegklasse	Aardeweg
Wegcategorie	Niet van toepassing
Staatnaam	
Toegankelijkheid	Openbare weg
Beherende instantie	Lokaal bestuur

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is – voor het perceel onder koop 3 (enkel voor perceelnummers 158 P0000 en 159 P0000)

Wegklasse	Weg bestaande uit een rijbaan
Wegcategorie	Lokale erftoegangsweg
Staatnaam	Hertstraat
Toegankelijkheid	Openbare weg
Beherende instantie	Lokaal bestuur

MILIEU

Zoneringsplan – voor het goed onder koop 4 (enkel perceelnummer 1306C P0000)

Bestemming	Centraal gebied

Zoneringsplan – voor het goed onder koop 3 (enkel voor perceelnummer 158 P0000)

Referentie	039-319-1
Bestemming	Individueel te optimaliseren buitengebied IBA aanwezig

Zoneringsplan – voor het goed onder koop 3 (enkel voor perceelnummer 159 P0000)

Referentie	039-318
Bestemming	Individueel te optimaliseren buitengebied IBA gepland

NATUUR

Mogelijks verleende het Agentschap voor Natuur en Bos kapmachtigingen voor dit perceel. Deze informatie is nog niet digitaal te verkrijgen. Een aparte opzoeking in de databank van het Agentschap voor Natuur en Bos is hiervoor noodzakelijk. Voor meer informatie, neem contact op met natuurenbos@vlaanderen.be.

Grondverschuivingsgevoeligheid – enkel voor koop 4

Gevoeligheid	• Matige gevoeligheid (klasse 2)

WETTELIJKE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT

Het lokaal bestuur vult de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut in voor zover ze bij hen gekend zijn. Het is aan de aanvrager om indien nodig bijkomende opvragingen te doen (bv. bij nutsmaatschappijen).

Opgelet: naast wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut kunnen ook natuurlijke, conventionele of private erfdienstbaarheden van toepassing zijn die niet opgenomen zijn.

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut – voor het goed onder koop 1

Type	Gemeenteweg op private eigendom
Beheerder	Lokaal bestuur
Omschrijving	Voetweg nr. 33

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut – voor het goed onder koop 3

Type	Erfdienstbare strook langs waterloop (2de en 3de categorie) voor ruimingswerken
Beheerder	Polder van Willebroek
Omschrijving	Cat.2: Grote Heideloop

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut – voor het goed onder koop 3 (enkel perceelnummer 148 P0000)

Type	Perceel niet gelegen aan openbare weg

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut – voor het goed onder koop 4 (enkel perceelnummer 1306C P0000)

Type	Gemeenteweg op private eigendom
Omschrijving	Buurtweg nr 86 te Erembodegem met breedte 3m loopt dwars door het perceel

2 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 De minuuthoudende notaris bevestigt dat de Gemeente Pajottegem, de gemeente Meise, de stad Mechelen en de stad Aalst beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De minuuthoudende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, dat uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel, het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verkoper blijkt :

- dat er voor het goed geen recente stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goederen aangeduid worden door ligging binnen het gewestplan zoals voormeld.
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO et dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een voorkooprecht.
- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.
- dat voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is.
- dat het goed op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

2.2 Partijen erkennen dat de notaris heeft verwezen naar artikel 4.2.1. en volgende VCRO betreffende de vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

2.3 De verkoper verklaart dat het goed niet getroffen is door enige rooilijn.

2.4 De verkoper verklaart in aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen:

- dat hij voor alle door hem zelf verrichte vergunningsplichtige handelingen de nodige vergunningen heeft bekomen
- dat, voor zover hem bekend, het goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf.
- dat het goed thans gebruikt wordt als landbouwgrond.

De verkoper verklaart dat deze bestemming wettig en onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken zonder verhaal tegen de verkoper.

3 ONROEREND ERFGOED

3.1 De verkoper verklaart dat het goed geen (voorlopig of definitief) beschermd onroerend goed is (archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap of stads- of dorpsgezicht).

3.2 De verkoper verklaart dat het goed ook niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen van het Onroerenderfgoeddecreet (landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, inventaris van landschappelijk erfgoed) en dat hij hieromtrent nooit enige betekening of kennisgeving heeft ontvangen.

3.3 Ondergetekende notaris bevestigt dat het voormelde ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

4 BOSDECREET

Nadat de notaris uitleg heeft verstrekt aan partijen over het toepassingsgebied van het Bosdecreet verklaren zij dat het goed geen bos is waarop het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn.

De verkoper verklaart dat hij geen subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

5 NATUURBEHOUD

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in:

- het Vlaams ecologisch netwerk (VEN), bestaande uit grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO).

- het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON), bestaande uit natuurwerwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden.
- een Speciale Beschermingszone zoals een Habitatrichtlijngebied (ter bescherming van wilde fauna en flora) en een Vogelrichtlijngebied (ter bescherming van kwetsbare vogelsoorten en trekvogels)
- een natuurinrichtingsproject;
- een natuurreservaat (waarvoor een natuurbeheersplan type 4 van toepassing is) of een ander goedgekeurd natuurbeheersplan;

6 OVERSTROMINGSGEBIEDEN

6.1 De minuuthoudende notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen dat volgens zijn opzoekingen het goed niet is gelegen in een risicozone voor overstroming.

6.2 De minuuthoudende notaris verklaart overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 op basis van de raadpleging van het overstromingsrapport van 5 augustus 2026 het volgende:

Perceelscore of P-score	A (koop 2) - D (koop 1 en 3) – B (koop 4)
Gebouwenscore of G-score	ONBEKEND (koop 1, 2, 4 en perceelnummers 148 P0000 en 159 P0000 van koop 3) – A (koop 3 enkel perceelnummer 158 P0000)
Ligging in signaalgebied	Neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen
A: geen overstromingen gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen	

7 VOORKOOPRECHTEN

- Voor kopen 1 en 4:

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat voor het goed geen decretaal voorkooprecht van toepassing is.

- Voor koop 2:

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat voor het goed het voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing is.

- Voor koop 3:

7.1 Uit de opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat voor het goed het voorkooprecht De Vlaamse Waterweg NV van toepassing is.

- Voor kopen 2 en 3:

7.2 Het voorkooprecht geldt evenwel niet in de volgende gevallen (algemene uitzonderingen opgenomen in art. 8 Harmoniseringsdecreet):

"1° ingeval van verkoop aan:
a) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
b) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
c) de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
d) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
e) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
f) de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen
Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wordt eveneens begrepen, de persoon die met deze wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huidhouding mee voert.

2° wanneer de pachter zijn recht van voorkoop uitoefent overeenkomstig de pachtwet;

3° in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen."

- Enkel voor koop 2:

Het voorkooprecht geldt evenmin in de volgende gevallen (specifieke uitzonderingen in kader van de Vlaamse Codex Wonen 2021 opgenomen in art. 5.76 §3 VCW):

"1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
5° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen;
6° de gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod."

- Enkel voor koop 3:

7.3 Het voorkooprecht geldt evenmin bij de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet wordt verkocht (specifieke uitzondering voorzien in de beslissing van de raad van bestuur van De Vlaamse Waterweg NV van 14 februari 2018).

- Voor kopen 2 en 3:

7.4 De koper verklaart dat geen van voormelde uitzonderingen van het voorkooprecht van toepassing zijn.

De instrumenterende notaris zal het voorkooprecht aanbieden bij het e-voorkooploket.

8 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

9 ASBESTATTEST

9.1 Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat voor de overdracht van onroerende goederen waarop een toegankelijke constructie met risicobouwjaar (bouwjaar 2000 of ouder) aanwezig is, vanaf 23 november 2022 een asbestinventaris en asbestinventarisattest dient te worden opgemaakt en overgedragen aan de koper.

Met een toegankelijke constructie wordt bedoeld: elke constructie die mensen binnen kunnen betreden, zijnde een constructie die minstens bestaat uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen en waarin een mens normaal kan stappen of lopen, tenzij de constructie een grondoppervlakte heeft die kleiner is dan 20m².

9.2 De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest niet vereist is aangezien zich op het verkochte goed geen constructies bevinden.

10 BODEMDECREET

10.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten geen risicogrond is.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst vermeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

10.2 Uit voormeld schrijven van de Gemeente Pajottegem, de Gemeente Meise, de Stad Mechelen en de Stad Aalst blijkt dat er voor dit goed geen milieuvergunning en/of omgevingsvergunning voor het exploiteren van ingedeelde inrichtingen of activiteiten werd afgeleverd voor zogenaamde risico-inrichtingen.
10.3 De verkoper verklaart dat de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op 18 juli 2025 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 gebruiksbeperkingen 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."

10.4 De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf niet op de hoogte te zijn van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
10.5 Partijen erkennen door de notaris gewezen te zijn op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, zo onder meer op de bepalingen van dit decreet betreffende de procedure die sinds 1 oktober 1997 gevolgd moet worden alvorens kan worden overgegaan tot overdracht van een risicogrond, de gevolgen van niet-naleving van deze procedure, de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling.

11 STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is, noch ondergronds noch bovengronds.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

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

TOETREDING

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

WIJZE VAN VERKOPEN

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

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

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

a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BIEDINGEN

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging,

loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.

Algemeen

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).
De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

GEVOLGEN VAN EEN BOD

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

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

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

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

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

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

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

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

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.
Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.
De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

INSTELPRIJS EN PREMIE

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.
De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen. (verlaagde startprijs)

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

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

UITDRIJVING

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

goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.
De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

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

STERKMAKING

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

BORG

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

PRIJS

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

KOSTEN VLAAMS GEWEST

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

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

27,00% (zevenentwintig procent)	**prijzen tot € 30.000** (tot dertigduizend euro)
21,10% (eenentwintig komma tien procent)	**prijzen boven € 30.000 t.e.m. € 40.000** (boven dertigduizend euro tot en met veertigduizend euro)
19,40% (negentien komma veertig procent)	**prijzen boven € 40.000 t.e.m. € 50.000** (boven veertigduizend euro tot en met vijftigduizend euro)
18,30% (achttien komma dertig procent)	**prijzen boven € 50.000 t.e.m. € 60.000** (boven vijftigduizend euro tot en met zestigduizend euro)
17,50% (zeventien komma vijftig procent)	**prijzen boven € 60.000 t.e.m. € 70.000** (boven zestigduizend euro tot en met zeventigduizend euro)
16,85% (zestien komma vijfentachtig procent)	**prijzen boven € 70.000 t.e.m. € 80.000** (boven zeventigduizend euro tot en met tachtigduizend euro)
16,35% (zestien komma vijfendertig procent)	**prijzen boven € 80.000 t.e.m. € 90.000** (boven tachtigduizend euro tot en met negentigduizend euro)
15,95% (vijftien komma vijfennegentig procent)	**prijzen boven € 90.000 t.e.m. € 100.000** (boven negentigduizend euro tot en met honderdduizend euro)
15,60% (vijftien komma zestig procent)	**prijzen boven € 100.000 t.e.m. €110.000** (boven honderdduizend euro tot en met honderd en tienduizend euro)
15,35% (vijftien komma vijfendertig procent)	**prijzen boven € 110.000 t.e.m. € 125.000** (boven honderd en tienduizend euro tot en met honderdvijfentwintigduizend euro)
15,05% (vijftien komma nul vijf procent)	**prijzen boven € 125.000 t.e.m. € 150.000** (boven honderdvijfentwintigduizend euro tot en met honderdvijftigduizend euro)
14,65% (veertien komma vijfenzestig procent)	**prijzen boven € 150.000 t.e.m. € 175.000** (boven honderdvijftigduizend euro tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro)
14,40% (veertien komma veertig procent)	**prijzen boven € 175.000 t.e.m. € 200.000** (boven honderdvijfenzeventigduizend euro tot en met tweehonderdduizend euro)
14,15% (veertien komma vijftien procent)	**prijzen boven € 200.000 t.e.m. € 225.000** (boven tweehonderdduizend euro tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro)
14,00% (veertien procent)	**prijzen boven € 225.000 t.e.m. € 250.000** (boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro tot en met tweehonderdvijftig duizend euro)

13,90% (dertien komma negentig procent)	**prijzen boven € 250.000 t.e.m. € 275.000** (boven tweehonderdvijftigduizend euro tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro)
13,75% (dertien komma vijfenzeventig procent)	**prijzen boven € 275.000 t.e.m. € 300.000** (boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro tot en met driehonderdduizend euro)
13,60% (dertien komma zestig procent)	**prijzen boven € 300.000 t.e.m. € 325.000** (boven driehonderdduizend euro tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro)
13,50% (dertien komma vijftig procent)	**prijzen boven € 325.000 t.e.m. € 375.000** (boven driehonderdvijfentwintigduizend euro tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro)
13,35% (dertien komma vijfendertig procent)	**prijzen boven € 375.000 t.e.m. € 400.000** (boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro tot en met vierhonderdduizend euro)
13,25% (dertien komma vijfentwintig procent)	**prijzen boven € 400.000 t.e.m. € 425.000** (boven vierhonderdduizend euro tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro)
13,20% (dertien komma twintig procent)	**prijzen boven € 425.000 t.e.m. € 500.000** (boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro tot en met vijfhonderdduizend euro)
13,05% (dertien komma nul vijf procent)	**prijzen boven € 500.000 t.e.m. € 550.000** (boven vijfhonderdduizend euro tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro)
13,00% (dertien procent)	**prijzen boven € 550.000 t.e.m. € 600.000** (boven vijfhonderdvijftigduizend euro tot en met zeshonderdduizend euro)
12,95% (twaalf komma vijfennegentig procent)	**prijzen boven € 600.000 t.e.m. € 750.000** (boven zeshonderdduizend euro tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro)
12,80% (twaalf komma tachtig procent)	**prijzen boven € 750.000 t.e.m. € 1.000.000** (boven zevenhonderdvijftigduizend euro tot en met één miljoen euro)
12,65% (twaalf komma vijfenzestig procent)	**prijzen boven € 1.000.000 t.e.m. € 2.000.000** (boven één miljoen euro tot en met twee miljoen euro)
12,45% (twaalf komma vijfenveertig procent)	**prijzen boven € 2.000.000 t.e.m. € 3.000.000** (boven twee miljoen euro tot en met drie miljoen euro)
12,40% (twaalf komma veertig procent)	**prijzen boven € 3.000.000 t.e.m. € 4.000.000** (boven drie miljoen euro tot en met vier miljoen euro)
12,35% (twaalf komma vijfendertig procent)	**Prijzen boven € 4.000.000** (boven vier miljoen euro)

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).
Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12 % voor het Vlaams Gewest en 12,5 % voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.
Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een

verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25 ter. 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:

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

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

NALATIGHEIDSINTERESTEN

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

SANCTIES

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.
Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de

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

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

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

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

WAARSCHUWING

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.
De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. 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.

…

SLOTBEPALINGEN

BEVESTIGING IDENTITEIT

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

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

ONTWERP VAN AKTE

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op *.

NABAN - IZIMI

Een elektronische uitgifte van deze akte is raadpleegbaar met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme® via de site notaris.be (www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten) of via de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Zottegem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.