

Datum: 18/02/2025

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

Rep.nr.: 2025/0244

HS/2241348/2241348

Heden, achttien februari tweeduizend vijf en twintig.

Worden door mij, Meester **Philippe VAN DURME**, notaris te Turnhout, die het ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Van Haeren & Van Durme notarissen", notarisvennootschap, ondernemingsnummer 0732.923.882, met zetel te 2300 Turnhout, Antoine Coppenslaan 12 bus 2, op het kantoor, ... op de hierna beschreven onroerende goederen:

...

IDENTITEIT VAN DE VERKOPERS:

...

Hierna ook genoemd "de verkopers", zelfs indien er maar één is.

BESCHRIJVING ONROEREND GOED

STAD TURNHOUT – derde afdeling (13453)

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te **Turnhout, Druivenstraat 15**, volgens laatst overgeschreven titel en thans ten kadaster bekend sectie S, nummer 0284KP0000 met een oppervlakte van 140,00m². Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: zeventhonderddrieënvijftig euro (€ 753,00).

Hierna ook genoemd "het onroerend goed".

Oorsprong van eigendom

...

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

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

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

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

...

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor:

Van Haeren & Van Durme notarissen BV

Antoine Coppenslaan 12 bus 12 - 2300 Turnhout

Telefoon: 014/47.11.80

E-mail: info@vhdnot.be

2. Aanvang en sluiting van de biedingen:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 07 april 2025 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 15 april 2025 om 13.00 uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

3. Ondertekening 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, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 17 april 2025 om 17.00 uur**.

...

4. Bezichtiging:

De goederen kunnen bezichtigd worden **elke woensdag tussen 15.00 en 16.00 uur en elke zaterdag tussen 10.00 uur en 11.00 uur**.

Voor de eerste maal op woensdag 05 maart 2025 en voor de laatste maal op zaterdag 12 april 2025.

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

...

5. Instelprijs:

De instelprijs bedraagt **tweehonderdzeventigduizend euro (€ 270.000,00)**.

6. Minimumbod:

Het minimum bod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

7. Lasten:

De koper draagt bij in de forfaitaire bijdrage van de kosten, rechten en erelonen van de verkoop zoals omschreven in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

8. Nalatigheidsinteressen:

Overeenkomstig artikel 27 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de rentevoet van de nalatigheidsinteressen zeven procent (7%) per jaar bedraagt.

9. Verkoop voor vrij en onbelast:

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

De verkoper heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat er tot op heden met betrekking tot de goederen geen geschillen bestaan met om het even wie.

10. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris 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.

11. Staat van de goederen - 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.

12. Schade aan de grond of ondergrond:

Zonder waarborg van hun bestaan treden de kopers 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 kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moeten de kopers de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

13. Grenzen – Oppervlakte:

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen 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 kopers, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

14. Erfdienstbaarheden - Muurgemeenheden:

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

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoorreed 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 heeft verklaard geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van andere zichtbare erfdienstbaarheden, **met uitzondering van** hetgeen opgenomen in voormelde akte verleden voor notaris Christine Van Haeren te Turnhout op 07 mei 2013 waarin letterlijk staat opgenomen hetgeen volgt, overgenomen uit de akte verleden voor notaris Christine Van Haeren te Turnhout op 21 april 2011, en overgenomen uit de oorspronkelijke akte verleden voor notarissen Etienne de Baets, minuuthouder, en notaris Ferdinand Dierckx te Turnhout op 20 januari 1958:

“Afstandhoudster verbindt zich de deur, uitgevende op de koer van de afstanddoener onder I, op eigen kosten dicht te metsen alsook het raam in de keuken, uitziende op

zelfde koer van afstanddoener onder l. te voorzien van ondoorzichtbaar glas. Partijen verklaren verder dat alle recht van erfdienstbaarheid van het hiervoren beschreven eigendom over de aanpalende eigendom van afstanddoeners en omgekeerd, vervalt, zelfs diegene die zouden bestaan uit hoofde van de bestemming van de bestendige huisvader.”

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 clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

15. Eigendom, genot en gebruik:

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

Ook het risico van beschadiging of vernietiging ten gevolge van overmacht of door de daad van derden waarvoor de verkopers niet dienen in te staan, gaat op de kopers over vanaf het definitief worden van de verkoop.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

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. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

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

17. Nutsvoorzieningen:

De kopers zullen, vanaf hun ingentreding (tenzij de wet hen er eerder toe verplicht), de contracten inzake water, gas, elektriciteit en alle overige openbare nutsvoorzieningen op hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat,

nieuwe contracten afsluiten. Zij moeten vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de huidige eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

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.

18. Roerende goederen:

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de roerende goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, **ter uitzondering van de zonnepanelen en haar bijkomende structuren, zoals hierna gemeld.**

19. Belastingen en taksen:

- Alle hoegenaamde openbare lasten en taksen met betrekking tot de goederen, hieronder begrepen de onroerende voorheffing en eventuele verhaalbelasting, worden vanaf de eerste van de maand volgend op het definitief worden van de verkoop gedragen en betaald door de kopers, ter volledige bevrijding van de verkopers.
- Eventuele belastingen op verwaarloosde, leegstaande of onbewoonbaar verklaarde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten worden nog voor het lopende jaar gedragen en betaald door de verkopers.
- Uit de opzoeken verricht door ondergetekende notaris blijkt dat op heden voor de goederen geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn met betrekking tot de goederen noch belastingen op verwaarloosde, leegstaande of onbewoonbaar verklaarde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten worden geheven.

20. Vorderingen tot vrijwaring

De kopers worden zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper zou kunnen invoeren of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De kopers zijn evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf het definitief worden van de verkoop.

De verzoeker heeft verklaard geen kennis te hebben van het bestaan van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Bodemattest - milieu

1. De verkoper heeft verklaard dat de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen risicogrond is, zoals bedoeld in het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna het "Bodemdecreet"). Dit wil zeggen dat op deze grond **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging zou kunnen inhouden, en dat er geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van artikel 2, 14°, van het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op **25 november 2024** en aan de koper werd meegegeven luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De kopers zullen vóór het definitief worden van de verkoop op de hoogte worden gebracht van de voormelde inhoud van dit bodemattest.

4. De verkoper heeft verklaard, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed verder zelf **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. De notaris wijst op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de **informatieplicht** van de partijen. Daarnaast wijst de notaris de koper erop dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt over de zuiverheid van de bodem en dat de regels met betrekking tot het **grondverzet** (Hoofdstuk XIII.- Het gebruik van uitgegraven bodems" van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Asbest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001.

De verkoper heeft verklaard te beschikken over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: **20250114-000350.000**, op **14 januari 2025**.

De kopers zullen vóór het definitief worden van de verkoop op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal

1 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren

De verkoper heeft verklaard dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° *er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;*

2° *er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;*

3° *de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.*

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De notaris vermeldt dat de gebeurlijke inbreuk op de informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De koper bevestigt dit en verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Vlaamse wooncode

Woningkwaliteitsbewaking – register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

Leegstand – verwaarlozing - ongeschiktheid

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen:

- in het gemeentelijk leegstandsregister;
- op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen;
- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper heeft ook verklaard dat hij niet op de hoogte is van enig voornemen in dit verband vanwege de overheid.

Ruimtelijke Ordening

1 Algemeen

Indien het onroerend goed onderworpen is of wordt aan een volledige of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard ook, dan zal de koper zich naar al die voorschriften moeten gedragen, zonder voor het verlies van grond, de weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper heeft verklaard **niet** op de hoogte te zijn van enig (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan met betrekking tot het onroerend goed.

2 Informatieplicht

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op basis van de verklaringen van de verkoper, de vastgoedinformatie van de gemeente en het hypothecair getuigschrift van het onroerend goed, informeert de notaris de koper als volgt:

- 1° **Omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen -
attesten:

- Er zijn **geen vergunningen** bekend.

Artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat bestaande constructies waarvan men via een toegelaten bewijsmiddel kan aantonen dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan men via een toegelaten bewijsmiddel kan aantonen dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

- De partijen verklaren te weten dat de aflevering van één of meerdere vergunningen, **geen garantie** inhoudt dat:
 - deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het onroerend goed;
 - dat het onroerend goed integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
 - dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn; en/of
 - dat de afgeleverde vergunningen nog geldig zijn.

- 2° De meest recente **stedenbouwkundige bestemming** is: **woongebieden**, volgens het gewestplan Turnhout, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 september 1977.

Verder meldt de stad Turnhout:

“Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan: referentie: RUP_02000_212_00010_00001, beschrijving: afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout, status: besluit tot goedkeuring, datum: 04/06/2004.”

- 3° **Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen - stedenbouwkundige overtredingen:**

-Er werd **geen** proces-verbaal opgesteld voor stedenbouwkundige overtredingen;

-Er werd **geen** rechterlijke of bestuurlijke maatregel genomen en er is **geen** procedure hangende die het opleggen van een dergelijke maatregel beoogt;

-Er is momenteel **geen** verplichting of vordering om herstelmaatregelen uit te voeren.

De **verkoper** heeft **dit alles erkend en heeft uitdrukkelijk verklaard** zelf **geen** vergunningsplichtige werken aan de goederen te hebben uitgevoerd of hebben laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning, **en niet** op de hoogte te zijn van enige stedenbouwkundige overtreding.

- 4° **Voorkooprecht** (artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten):

Het onroerend goed ligt **niet** in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan aangeduid is als een zone met voorkooprecht.

- 5° **Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:**

Op het onroerend goed is er **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.

6° *Complexe projecten:*

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed **geen** deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit inzake complexe projecten.

7° *Watergevoelig openruimtegebied*

De verkoper heeft verklaard **niet** op de hoogte te zijn dat het onroerend goed werd aangeduid als gelegen in watergevoelig openruimtegebied.

3 Stedenbouwkundig uittreksel

De kopers zullen door ondergetekende notaris in het bezit gesteld worden van een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor het definitief worden van de verkoop werd verleend.

4 Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris informeert partijen over artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

5 Informatieverplichting

De notaris vermeldt dat de eventuele inbreuken op de voorschriften van de artikelen 5.2.5, 6.2.2 eerste lid 4° en 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst zijn rechtgezet in deze akte. De partijen bevestigen dit en verklaren te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

Decreet natuurbehoud

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

Bosdecreet

Nadat de notaris het toepassingsgebied van het Bosdecreet heeft toegelicht, heeft de verkoper verklaard dat het onroerend goed naar zijn mening **niet** onder de bepalingen van het Bosdecreet valt.

Decreet Onroerend Erfgoed

De verkoper heeft verklaard dat het verkochte goed is opgenomen in de **inventaris van vastgestelde archeologische zones “Historische stadskern van Turnhout (ID besluit: 11926) – Historische stadskern van Turnhout – archeologisch geheel (ID besluit 300598)**, maar niet in de landschapsatlas, noch inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

Deze rechtsgevolgen betreffen onder meer:

- Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag worden afgeweken van de normen rond energieprestatie en binnenklimaat, indien dit nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.
- zonevreemde gebouwen uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen.
- Bij het afbreken of slopen van een gebouw is een stedenbouwkundige vergunning verplicht.
- Bij gebouwen in de inventaris wordt sociale huisvesting door renovatie gestimuleerd.

De verkoper heeft verklaard verder dat voormeld goed bij zijn weten **niet** het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuur-historisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van het Onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit alles ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Stookolietank

De verkoper heeft verklaard dat in de goederen een ondergrondse stookolietank aanwezig is, maar dat deze niet meer in gebruik is en derhalve buitengebruik werd gesteld volgens de wettelijke voorschriften.

De koper erkent vanwege de verkoper het conformiteitsattest te hebben ontvangen, afgeleverd door Smet Jet NV te 2260 Oevel, Nijverheidsstraat 3 op 29 augustus 2002.

Postinterventiedossier

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 op de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, heeft de verkoper verklaard dat hij **niet** op de hoogte is van werken aan het onroerend goed die een postinterventiedossier vereis(t)en.

De notaris wijst de koper erop dat een toekomstige verbouwing van het onroerend goed mogelijk een postinterventiedossier vereist, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 op de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Keuring elektrische installaties:

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed, beschikt over een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik werd genomen (of na die datum verzwaaard werd) en die voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek, zodat geen nieuw controleonderzoek moet worden uitgevoerd.

Overeenkomstig een proces-verbaal opgesteld door **ACA vzw** op **09 januari 2025** voldoet de installatie **niet** aan de voorschriften van het Reglement.

De koper zal vóór het definitief worden van de verkoop een **origineel analogo of digitaal exemplaar** van dit proces-verbaal ontvangen vanwege de verkoper.

De koper erkent te weten dat hij, **binnen de 12 maanden** na voormelde inspectiedatum, op zijn kosten, door hetzelfde controleorganisme zal moeten laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de notariële akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper erkent:

- op de hoogte te zijn van de sancties voorzien in het Reglement en van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het Reglement.
- te weten dat de installatie binnen 25 jaar na de (her)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2 van het Algemeen Reglement.

Energieprestatiecertificaat:

Het **energieprestatiecertificaat** van het onroerend goed werd opgemaakt op **15 januari 2025** en heeft als nummer **20250115-0003506215-RES-1**, en **label D**.

De kopers zullen vóór het definitief worden van de verkoop op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal aan de kopers worden overhandigd bij het definitief worden van de verkoop.

Waterbeleid

1. Uit de opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht blijkt, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Uit zelfde opzoeking blijkt, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

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

A: geen overstroming gemodelleerd

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

A: geen overstroming gemodelleerd

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

KLIM

De verkoper heeft verklaard op basis van de website <https://www.klimcicc.be/klimnew/index.php?LG=1> dat het goed **niet** gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningslijnen.

Zonnepanelen

De verkoper heeft verklaard dat er zonnepanelen op het eigendom liggen, overeenkomstig nagemeld energiecontract.

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel –en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in –en op de woning maken integraal deel uit van onderhavige verkoop.

De verkoper heeft verklaard dat hij geen groenestroomcertificaten ontvangt voor de zonnepanelen. De verkoper heeft ook verklaard geen subsidie te hebben ontvangen, waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de koper eveneens moet respecteren.

De overdracht van de zonnepanelen, met inbegrip van het hierna nagemelde energiecontract, is inbegrepen in de verkoopprijs.

De verkoper heeft verklaard een energiecontract te hebben afgesloten bij Energy Vision, waarbij zoals reeds voorafgaandelijk voormeld, de zonnepanelen en haar bijkomende structuren als roerende goederen worden beschouwd.

Een kopie van het energiecontract (algemene en bijzondere voorwaarden) is beschikbaar op het kantoor van minuuthoudende notaris ter inzage voor eventuele kandidaat-kopers.

De uiteindelijke koper zal vóór het definitief worden van de verkoop een kopie van het volledige energiecontract ontvangen en zal hiervan volledig verder zijn eigen zaak maken, zonder enig verhaal naar de verkoper toe, noch het recht om van de koop af te zien.

Verklaring pro fisco: deze waarde van deze roerende goederen is vastgesteld op achtduizend honderdenvier euro vijf cent (€ 8.104,05).

Deze zonnepalen worden verkocht verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen deze 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 foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

Het onderhoud en de eventuele herstelling van de volledige installatie (inclusief alle toebehoren en meters) zijn ten laste van de koper vanaf het definitief worden van de verkoop.

Voorkeur- en voorkooprechten

De verkoper heeft verklaard dat - voor zover hem bekend - het goed met **geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht** bezwaard is, noch met enige aankoopoptie, vervreemdingsverbod en/of recht van wederinkoop.

Renovatieverplichting residentieel gebouw:

Er geldt een renovatieplicht voor residentiële gebouwen bij notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 1 januari 2023, waarbij de verwerver binnen de 5 jaar moet renoveren naar (minstens) label D en een nieuw EPC moet laten opmaken, behalve wanneer het gebouw wordt gesloopt binnen de 5 jaar of het gebouw een monument betreft, (deels) beschermd cultuurhistorische landschap, stads- of dorpsgezicht betreft, of is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper verklaart op de hoogte te zijn dat de renovatieverplichting **niet van toepassing is** op het voorwerp van deze aankoop, aangezien het eigendom thans energielabel D heeft.

De verkoper heeft verklaard dat er thans geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

Pandwet

Naar aanleiding van de Pandwet van 11 juli 2013 heeft de verkoper verklaard dat er zich in of op het onroerend goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud, **behoudens hetgeen hiervoor vermeld inzake de zonnepanelen en hun bijhorende structuren, welke thans als roerende goederen worden beschouwd.**

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht (8) 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 bidders 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 24.00 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 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 minimumbiedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn 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 voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste 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 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 biedertot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid. Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden.

Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

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

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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.

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 de zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€30.000,00);
- één en twintig 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 vijf en tachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijf en dertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€90.000,00);
- vijftien komma vijf en negentig 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 vijf en dertig 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 vijf en zestig 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 (14,00%), 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 vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Een en twintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- achttien procent (18,00%) voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijf en dertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijf en tachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijf en tachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijf en vijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijf en negentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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 verkoopvoorwaarden. 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 – Herveriling 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

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

Waarschuwing

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

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

C. 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

..

FISCALE BEPALINGEN:

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt te Turnhout op datum als voormeld.

Na vervulling van hetgeen voorafgaat teken ik, notaris.