Heden, drie november tweeduizendzesentwintig.

Ga ik, Meester **Christine VAN HAEREN,** notaris met standplaats te Turnhout, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

TEN VERZOEKE VAN

(…)

Hierna ook genoemd "**de verzoeker(s)**" of "**de verkoper(s)**".

Privacy.

Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de uitdrukkelijke toestemming dat hun gegevens in onderhavige akte worden opgenomen, alsmede in alle latere akten worden herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis.
Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

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

STAD TURNHOUT- derde afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE LOECHTENBERG FASE I - Appartementsgebouw te 2300 Turnhout, Emiel Verreesstraat 34-36-38-40", op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Turnhout, Emiel Verreesstraat 34-36-38-40, volgens titel bekend sectie O, deel van de nummers 533/d/5 en 533/f/4, met een oppervlakte van 1.544 m² en volgens recent kadastraal uittreksel bekend sectie O, nummer 0533W6P0000, met eenzelfde oppervlakte.

1. Het APPARTEMENT NUMMER "B.1.1.3" (nummer 38 bus 2) gelegen op de EERSTE VERDIEPING, BLOK B (links gezien vanaf de straatzijde), begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de inkomdeur, inkomhall, W.C., woonkamer met keuken en aansluitend berging, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee, alsook terras aan de voorzijde vanuit de woonkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeëntwintig/tienduizendsten (222/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. DE AUTOSTAANPLAATS NUMMER "PP.27" gelegen in de ondergrondse parkeergarage, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar vloerbekleding.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenveertig/tienduizendsten (44/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Beide kavels zijn ten kadaster gekend als "A1/B.1.1/S27" onder perceelidentificatienummer 0533W6P0032.

Statuten van het gebouw

Zoals deze goederen beschreven worden in de statuten van het gebouw bij akte verleden voor notaris Jean-Paul Van Ussel te Retie op 23 oktober 2001, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout onder referte 76-T-21/11/2001-09253.

Hierna ook genoemd "**het onroerend goed**".

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

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

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

Oorsprong van eigendom

(…)

1. Contactgegevens van het notariskantoor:

VAN HAEREN & VAN DURME notarissen
Antoine Coppenslaan 12 bus 2 - 2300 Turnhout
Telefoon: 014 47 11 80
E-mail: info@vhdnot.be

2. Instelprijs:

De instelprijs bedraagt **honderdzesenzeventigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 176.250,00).**

3. Minimumbod:

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

4. Nalatigheidsinteresten:

Overeenkomstig artikel 27 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de rentevoet van de nalatigheidsintresten zeven procent (7,00 %) per jaar bedraagt.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 1 december 2026 om 12 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 9 december 2026 om 12 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.

6. 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 december 2026 om 14u30.**

7. Bezoeken:

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10.00 uur tot 12.00 uur, en dit vanaf 14 november 2026 tot en met 5 december 2026.
Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

8. Publiciteit

De openbare verkoop zal worden bekendgemaakt:
a) door middel van aankondiging in het notarisblad voor Antwerpen “notaris.be”, één maal per week, gedurende tenminste vier weken;
b) door middel van bekendmaking op de websites www.biddit.be en de vastgoedsite Zimmo;
c) door middel van twee affiches, één op de goederen en één op het kantoor van ondergetekende notaris. Ondergetekende notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, op voorwaarde dat het totale aantal aankondigingen gelijk blijft.

9. Eigendomsoverdracht:

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

10. Genot - Gebruik:

De verkopers hebben verklaard dat de goederen niet verhuurd zijn, noch in gebruik bij derden.
De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.
Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

11. 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.

12. 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.

13. Grenzen – Oppervlakte:

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

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

14. Gemeenheden:

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

De verkopers hebben verklaard dat de goederen bij hun weten niet het voorwerp zijn geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemene recht inzake de gemeenheid van de muren en afsluitingen die de goederen begrenzen, behoudens hetgeen hierover opgenomen in de voormelde statuten van het gebouw.

15. Erfdienstbaarheden - Muurgemeenheden:

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 verkopers hebben alleszins verklaard zelf geen erfdienstbaarheden op de goederen te hebben toegestaan en ook voor het overige geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheid, behoudens deze opgenomen in de voormelde statuten van het gebouw.

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.

16. Schade aan de grond of ondergrond:

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om

welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

17. Vorderingen tot vrijwaring:

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

18. 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 verkopers hebben bovendien verklaard dat er tot op heden met betrekking tot de goederen geen geschillen bestaan met om het even wie.

19. 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.

20. Nutsvoorzieningen:

De kopers zullen, vanaf hun ingenottreding (tenzij de wet hen er eerder toe verplicht), de contracten inzake water, gas, elektriciteit en overige 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 verkopers hiervoor niet meer kunnen 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.

21. Roerende goederen:

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

22. Belastingen en taksen:

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen 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.

Eventuele belastingen op onbebouwde percelen, tweede verblijfplaatsen, verwaarloosde, leegstaande of onbewoonbaar verklaarde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.
De verkopers hebben verklaard dat bij hun weten op heden voor de goederen geen belastingen op onbebouwde percelen, tweede verblijfplaatsen, verwaarloosde, leegstaande of onbewoonbaar verklaarde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, of verhaalbelastingen worden geheven.

APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

1. Statuten van het gebouw

De statuten van het gebouw, omvattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom, alsmede - en voor zover aanwezig - het reglement van interne orde, werden verleden voor notaris Jean-Paul Van Ussel te Retie, op 23 oktober 2001, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 21 november 2001, onder referte 76-T-21/11/2001-09253.
De koper erkent kennis te hebben van de statuten, haar eventuele wijzigingen, aanvullingen en bijlagen, en het reglement van orde, en kopie ervan ontvangen te hebben. De koper wordt van rechtswege in de plaats gesteld in alle rechten en plichten, die voortvloeien uit deze documenten en uit de besluiten van de bevoegde organen van mede-eigendom. De koper zal zich hieraan onderwerpen en de naleving ervan opleggen aan zijn erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden, alsook zijn huurders. Alle akten zullen hiervan uitdrukkelijk melding maken.
De koper wordt ingevolge onderhavige verkoop van rechtswege lid van de vereniging van mede-eigenaars.

2. Syndicus

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, als **syndicus** werd aangesteld: VASTGOED TURNHOUT te 2300 Turnhout, Otterstraat 38 bus 9.
Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Gemeenschappelijke uitgaven en kosten - informatieplicht verkoper

De verkoper verklaart dat :
- er **wel achterstallen** op gewone en buitengewone lasten, daaronder mogelijks begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 vereiste informatie, verschuldigd zijn aan de vereniging van mede-eigenaars **ten belope van vierhonderdentwaalf euro twintig cent (€ 412,20)**. De verkoper geeft bij deze de **opdracht** aan ondergetekende minuuthoudende notaris om voormeld bedrag af te houden van de verkoopprijs en door te storten aan de syndicus.

De verkoper verklaart verder dat :
- er **geen** oproepen tot kapitaalinbreng voorhanden zijn met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten en dat de algemene vergadering geen beslissingen heeft genomen over andere werken dan onderhoudswerken, ***behoudens*** vernieuwing van de videofonie in gang 35 te voldoen door de appartementen in die gang, de gemeenschappelijke gang van huisnummer 37 te

herschilderen voor een budget van zevenduizend tweehonderdvierentwintig euro zesennegentig cent (€ 7.224,96) en de jaarlijkse opvraging van het reservefonds te verhogen naar veertig eurocent (€ 0,40) per eenheid;
- er **geen** gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom hangende zijn. Schuldvorderingen eventueel ontstaan ingevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.
De koper verklaart door de notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk andersluidende overeenkomst met de verkoper, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 3.94, §2, 1°, 2°, 3° en 4° Burgerlijk Wetboek.
Gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik heeft kunnen maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.
De koper is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.
Deze bedragen worden gedragen door de koper, voor zover zij blijken uit de notulen die hem door de verkoper werden meegedeeld voor de ondertekening van deze overeenkomst. Indien deze notulen niet werden meegedeeld, blijven deze bedragen ten laste van de verkoper.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Bodemattest - milieu

1.1. - De verkoper verklaart dat in de voormelde privatieve gedeelten geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor de voormelde privatieve gedeelten.
- De verkoper verklaart dat vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom een risico-inrichting op de grond gevestigd was.
1.2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op **09 september 2026** en aan de koper werd meegedeeld luidt als volgt :
"2 Inhoud van het bodemattest :
Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris
Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.
2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit
Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.
2.2.1 Historische verontreiniging
Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.11.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Bij besluit van de OVAM gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10.08.2004 en bij het aangepast besluit van de OVAM gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 05.04.2007 werd dit perceel opgenomen in de site 'Woonzone Turnhout'. Meer info op www.ovam.be/woonzones.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 09.07.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek te Turnhout 3 Afd / Sie O / 533d5 - 537a4 (N.V. Turpa) – Eindverslag

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 17.10.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek te Turnhout, Vennootschap Immo Partners België - 00.09.225

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 18.02.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Immo Partners België - Oriënterend bodemonderzoek, Vlamingenstraat te 2300 Turnhout - Bm 2002.12.323

AUTEUR: Deloitte & Touche Tax & Legal NV

DATUM: 06.11.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en Beschrijvend Bodemonderzoek Locatie 22 te Turnhout - Voormalige Papierfabriek Biermans

AUTEUR: Grontmij Vlaanderen NV

DATUM: 06.11.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek Locatie 22 te Turnhout - Voormalige Papierfabriek Biermans

AUTEUR: Grontmij Vlaanderen NV 2.3.2 Extra informatie

DATUM: 10.08.2004

TYPE: Sitebesluit

TITEL: Turnhout.

AUTEUR: OVAM

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

1.3. De koper verklaart dat hij op de hoogte is van de inhoud van dit bodemattest. De koper zal het eigendom, voor wat de bodemtoestand betreft, dienen te aanvaarden in de staat waarin het zich thans bevindt.

1.4. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed verder zelf verder **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.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goede trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van de eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en zal de verkoper hiervoor tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

1.5. 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

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart 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 verklaart tevens dat hem **geen** voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 9 september 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

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 verklaart **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 kandidaat-koper als volgt :

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

- De volgende vergunningen zijn **gekend** :
  - vergunning van 28 mei 1979 met referte 244/79 voor bouwen van een afsluitingsmuur in betonplaten;
  - vergunning van 9 juli 2001 met referte 188/01 voor het wijzigen van reeds vergunde appartementen;
  - Vergunning van 22 augustus 1994 met referte 143/94 voor bouw van 28 appartementen;
  - Vergunning van 23 augustus 1999 met referte 41/99 voor het bouwen van 40 appartementen met ondergrondse parking en 12 garageboxen;
  - Vergunning van 9 oktober 2000 met referte 337/00 voor het bouwen van 40 appartementen met ondergrondse parking en 12 garageboxen-verlenging;
- 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**.
Het goed is gelegen in het gewestelijk RUP “Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout” de dato 4 juni 2004 met bestemming “artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout”.

3° ***Rechterlijke*** *en bestuurlijke maatregelen - stedenbouwkundige* ***overtredingen*** :
Uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister blijkt dat het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is. Er werd ook **geen** proces-verbaal opgesteld voor stedenbouwkundige overtredingen.
De **verkoper** erkent dit alles en **verklaart** uitdrukkelijk 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 verklaart dat het onroerend goed **niet** werd aangeduid als gelegen in watergevoelig openruimtegebied.

3 *Stedenbouwkundig uittreksel*

De kopers zullen een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van onderhavige akte werd verleend.

4 *Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*

Ondergetekende notaris verwijst de kandidaat-kopers naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

5 *Informatieverplichting*

De kopers zullen de goederen dienen te aanvaarden in hun huidige stedenbouwkundige staat en zij zullen geen enkele eis tot schadevergoeding of tot nietigverklaring van de verkoop kunnen laten gelden, mocht de hierboven uiteengezette stedenbouwkundige toestand niet juist blijken te zijn.

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, verklaart de verkoper dat het onroerend goed naar zijn mening **niet** onder de bepalingen van het Bosdecreet valt.

Decreet Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed :

- niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris waarnaar artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verwijst (met name de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijke erfgoed), en dat hij **geen kennis** heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed in een inventaris vast te stellen;

- **geen beschermd goed is** overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site), dat hem geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

De notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar stelt.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, in het onroerend goed **geen** ondergrondse, bovengrondse noch een buiten gebruik gestelde stookolietank aanwezig is.
Indien naderhand zou blijken dat er toch een stookolietank aanwezig is, aanvaardt de koper uitdrukkelijk het risico hiervan en zal hij, op eigen kosten en zonder verhaal op de verkoper, instaan voor de buitengebruikstelling, verwijdering en/of sanering ervan, conform de geldende wetgeving.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat, overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 op de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, er met betrekking tot de bij deze verkochte goederen werken werden uitgevoerd waarvoor de opmaak van een **postinterventiedossier** is vereist.
De verkoper verklaart dat er **geen** postinterventiedossier aanwezig is wat betreft de privatieve delen, de koper zal hier, voor zover als nodig, zijn eigen zaak van maken.
Het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen kan door de koper kosteloos geraadpleegd worden op het kantoor van de syndicus en/of op de zetel van de vereniging.
Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat zij dit dossier moeten bewaren en moeten bijwerken indien zij één van de werken vallende onder hoger gemeld Koninklijk Besluit uitvoeren en dat zij dit bij een overdracht aan hun kopers moeten overhandigen.

Keuring elektrische installaties:

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, beschikt over een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik werd genomen (of na die datum verzwaard 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 **28 september 2026** voldoet de installatie **niet** aan de voorschriften van het Reglement.
De koper erkent een **origineel exemplaar** van dit proces-verbaal te hebben 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. Zowel de kosten van de herkeuring als deze van de herstellings-/aanpassingswerken zijn uitsluitend ten laste van de koper.
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 24 september 2026 en heeft als nummer 20260924-0003962295-RES-1, en **label B**.
De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hij de koper vóór het verlijden van deze akte op de hoogte bracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De verkoper overhandigt het originele analoge of digitale certificaat op heden aan de koper.
In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

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

KLIM

De verkoper verklaart op basis van de website https://www.klim-cicc.be/klimnew/index.php?LG=1 dat het goed **niet** gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningslijnen.

Zonnepanelen

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

Voorkeur- en voorkooprechten

De verkoper verklaart 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 6 jaar moet renoveren naar (minstens) label D en een nieuw EPC moet laten opmaken, behalve wanneer het gebouw wordt gesloopt binnen de 6 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 6 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 B heeft.

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;
- geen goederen werden geïncorporeerd in het onroerend goed die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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 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:
- 27,50%, voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 21,35%, voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- 19,55%, voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- 18,40%, voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- 17,60%, voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- 16,95%, voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- 16,40%, voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- 16,00%, voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- 15,70%, voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- 15,40%, voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- 15,10%, voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- 14,70%, voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- 14,40%, voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- 14,20%, voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- 14,05%, voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- 13,90%, voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- 13,75%, voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- 13,65%, voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- 13,55%, voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- 13,35%, voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- 13,30%, voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- 13,25%, voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- 13,10%, voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- 13,00%, voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- 12,95%, voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- 12,80%, voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- 12,65%, voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- 12,45%, voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- 12,40%, voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- 12,35%, voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

<u>Artikel 25bis.</u> 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) 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 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.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.
Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een

derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij 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 verkoper of aan zijn schuldeisersmassa.
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.

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

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

Machten van de lasthebber

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

A. *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.

B. *Volmacht*

(…)

SLOTBEPALINGEN

1. Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen):
Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

2. Identiteit. De notaris bevestigt dat hij de identiteit van de comparanten kon vaststellen aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met vermelding in deze akte.

3. Organieke wet Notariaat (artikel 1 en 9). De comparanten erkennen dat de notaris hen geïnformeerd heeft dat elke partij het recht heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten verklaren, elk voor zich, dat de notaris hen heeft ingelicht over alle rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige overeenkomst, dat er geen tegenstrijdige belangen zijn en dat zij alle bepalingen in deze akte als evenwichtig beschouwen.

4. Bevoegdheid en bekwaamheid. Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen te stellen. Zij bevestigen niet het voorwerp te zijn van een maatregel die enige onbekwaamheid in het leven zou kunnen roepen, zoals bijvoorbeeld faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of bewind.

5. Ontwerp. De comparanten verklaren aan de notaris dat zij het ontwerp van de akte hebben ontvangen en dat zij voldoende tijd en gelegenheid hebben gehad om het ontwerp goed te onderzoeken, ook in het geval dit in minder dan 5 (vijf) dagen voor heden is geweest.

6. Toelichting. Deze akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat. De notaris heeft de volledige akte en de eventuele bijlage aan de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt te Turnhout op de datum zoals voormeld.

Na vervulling van hetgeen voorafgaat en na gedeeltelijke voorlezing met toelichting tekent de verkoper met mij notaris.