2262343-1 18/11/2026
Bijlage(n): [redacted] REP.N°:

VERKOOPSVOORWAARDEN
BIDDIT

Op achttien november tweeduizend zesentwintig
Te Meerhout, Markt 36.
Voor mij, **Jef VAN ERMENGEM**, notaris in Meerhout
IS VERSCHENEN:

[redacted]

Hierna genoemd "**de verkoper**".

[redacted]

Op verzoek en in aanwezigheid van de voormelde verkoper gaat ondergetekende notaris over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.
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;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR
Notariskantoor "Van Ermengem & De Graef, notarissen" te Mol, Collegestraat 55, en Meerhout, Markt 36
Tel: 014 30 00 13 of 014 34 75 75
Mail: tekoop@vedg-notarissen.be
Website: www.vedg-notarissen.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED
Gemeente MOL- tweede afdeling
Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen te ***Mol, Hoogblok 24***, groot volgens titel zes aren (6a), gekadastreerd volgens zelfde titel sectie B, nummer 641/P, thans ten kadaster bekend sectie B, nummer 641P P0000 met eenzelfde oppervlakte van zes aren (6a).
Verkaveling:
Zoals voormeld goed als **lot 4** deel uitmaakt van de verkaveling, waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door de gemeente Mol de dato 31 oktober 1990 met kenmerk 080/1376 (1), waarvan de verkavelingsakte werd opgemaakt door notaris Paul Van Roosbroeck te Mol de dato 1 juli 1991 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 19 augustus daarna, boek 3474, nummer 26.
Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend vierhonderdzevenentwintig euro (€ 1.427,00) .
De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

[redacted]

WIJZE VAN VERKOPEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 290.000,00)**

Kosten van de openbare verkoop

- De kosten van onderhavige verkoop zijn vastgesteld zoals hierna uitvoerig omschreven in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.
- Naast de voormelde kosten betaalt de koper een aandeel in de onroerende voorheffing zoals hierna bepaald.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 22 december 2026 om vijftien uur (15.00u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 30 december 2026 om vijftien uur (15.00u),** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van

ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden op het kantoor van notaris Van Ermengem, De Graef & Desmet te 2450 Meerhout, Markt 36 op **vrijdag 8 januari 2027 om elf uur (11.00u)**, behoudens uitzonderlijke omstandigheden waarbij datum en uur wordt bepaald door partijen, doch in ieder geval uiterlijk binnen de tien (10) werkdagen na het afsluiten van de biedingen.
Het staat ondergetekende notaris vrij deze datum te verplaatsen.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- op zaterdag 28 november 2026 tussen 15.30u en 16.30u
- vanaf zaterdag 5 december 2026 tot en met zaterdag 26 december 2026: tussen 11.00u en 12.00u

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

VERKOOPSVOORWAARDEN

1) Hypothecaire toestand:

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

De verkoper verklaart dat geen hypothecair mandaat toegekend werd en dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de prijs aan een financiële instelling; het goed thans niet het voorwerp uitmaakt van enig beslag.

Na ingelicht te zijn over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- hij alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het goed volledig heeft betaald;
- er zich in of op het 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;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2) Eigendom - genot:

- De **eigendom** gaat over op de koper op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
- Het **genot** gaat over op de koper nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
- De verkoper verklaart:
  - dat het goed noch verhuurd, noch bezwaard is met een zakelijk genotsrecht;
  - geen overeenkomst te hebben afgesloten voor het plaatsen van een uithangbord of een reclamebord;
  - dat er zich geen ondernemingen gevestigd hebben op het adres van het goed.

<u>Jachtterrein</u>

Uit de uitgevoerde opzoekingen blijkt dat het perceel geen deel uitmaakt van een jachtterrein. De verkoper verklaart dat hij geen jachtrecht heeft toegekend.

3) Staat en 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.

De koper heeft de mogelijkheid het goed te bezichtigen en kan alle inlichtingen inwinnen aangaande staat, ligging en bestemming.

De verkoper draagt het goed over zonder garantie voor zichtbare of verborgen gebreken, die hij niet kende.

De verkoper is niet aansprakelijk voor zichtbare gebreken, die de koper zelf kon vaststellen, noch voor verborgen gebreken voor zover hij er zelf geen kennis van had.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat er hem geen verborgen gebreken bekend zijn.

Voor zover de verklaringen van de verkoper ter goeder trouw zijn afgelegd, doet de koper afstand van verhaal tegen de verkoper.

De eventueel aanwezige roerende goederen, die geen deel uitmaken van deze verkoop, zullen uiterlijk op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt zijn verwijderd door de verkoper.

4) Risico:

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

5) Verzekering:

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.

Indien de koper wenst verzekerd te blijven, zal hij zelf moeten zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, en dit vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

6) Belastingen:

- Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper, berekend van dag tot dag, gedragen en betaald vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
- De koper zal aldus zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, ten belope van duizend honderd achtennegentig euro en eenenveertig cent (€ 1.298,41) betalen samen met de aankoopprijs.
- Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

7) Oppervlakte:

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van kadastrale aanduiding, grens, maat of oppervlakte, al bedraagt het verschil met de werkelijke maat of oppervlakte meer dan 1/20ste. Eventuele plannen behoren tot de verantwoordelijkheid van de maker én niet van de verkoper of notaris.

8) Tienjarige aansprakelijkheid:

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper inzake alle rechten die deze zou kunnen inroepen of ingeroepen heeft in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 Oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

9) Gemene muren - afsluitingen:

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen. De verkoper verklaart geen weet te hebben van bijzondere overeenkomsten hieromtrent.

10) Erfdienstbaarheden:

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke erfdienstbaarheden (servitude / wegenis) of bijzondere voorwaarden.

De verkoper verklaart:

- dat zijn eigendomstitel geen erfdienstbaarheden, noch bijzondere voorwaarden bevat, met uitzondering van deze vermeld in de verkoopakte verleden voor notaris Johan Van Ermengem te Meerhout de dato 4 november 2008 welke hierna letterlijk worden hernomen:

  " 3. Bijzondere voorwaarden

  In voormelde akte van aankoop de dato eenendertig juli negentienhonderd eenennegentig, staat letterlijk het volgende vermeld :

  "De koper is gehouden tot naleving van alle voorwaarden welke door de verkoopsters aan de kopers van gronden uit voormelde verkaveling "Pastoor Wuytsstraat" zijn

opgelegd, zoals blijkt uit een akte van neerlegging van verkavelingsvergunning verleden voor ondergetekende notaris op één juli negentienhonderd eenennegentig.
De koper erkent volkomen in kennis gesteld te zijn van de voorwaarden van deze verkaveling en van al zijn bijlagen, behoudens de opmetingsplannen.
(...)
De koper ontslaat de instrumenterende notaris uitdrukkelijk van de verdere opname in deze akte van enig beding uit de bedoelde inhoud van deze akte en in het bijzonder verbindt hij er zich toe de bedingen van deze akte op te leggen aan alle verdere verkrijgers van het thans door hem aangekochte eigendom.
De koper is verplicht het aangekochte perceel enkel te bestemmen tot oprichting van een woning."
Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zouden zijn, wordt de afstandhouder in alle rechten en plichten gesteld van de afstanddoener."
Ondergetekende notaris verklaart dat de enige bijzondere voorwaarden uit de verkavelingsakte die nog van toepassing is de volgende is: *"de kopers zullen op het aangekochte perceel geen hinderlijk bedrijf of drankslijterij mogen oprichten."*

- zelf geen andere erfdienstbaarheden (servituden) of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan;
- dat het goed voor zover hij weet met geen andere erfdienstbaarheden is bevoordeeld of bezwaard;
- dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;
- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in alle rechten en plichten welke uit deze bijzondere voorwaarden voortvloeien, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal op hem, en voor zover deze bijzondere voorwaarden nog van toepassing zijn. Partijen verklaren dat de letterlijke overname van de erfdienstbaarheid niet kan worden aanzien als een expliciete herbevestiging ervan.

11) Meterstanden - nutsvoorzieningen

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan worden aangesproken.

Tellers, leidingen en andere inrichtingen die zich in het verkochte goed bevinden en toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen zijn in de koop niet begrepen.

VOORKOOPRECHTEN

Conventionele voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met **geen enkel** conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is, noch met enige aankoopoptie, recht tot wederinkoop of vervreemdingsverbod.

Wettelijke en decretale voorkooprechten

Uit de opzoekingen in het voorkooploket blijkt dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig wettelijk of decretaal voorkooprecht.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna de VCRO) is van toepassing.

De notaris wijst erop dat er geen werken of handelingen waarvan sprake in art. 4.2.1.e.v. VCRO mogen worden verricht zolang geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen.

Partijen verklaren een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel dat werd afgeleverd op **11 maart 2026**, hetzij minder dan 1 jaar voor heden.

Artikel 5.2.1. VCRO

De notaris deelt - op basis van de afgelegde verklaringen en op basis van de ontvangen stukken - mee dat:

1) geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van de vergunning afgeleverd op **15 juli 1991** voor het bouwen van een woning met autobergplaats; met gemeentelijk dossiernummer 15.07.1991/B;
2) het goed volgende stedenbouwkundige bestemming(en) heeft:
   - volgens het gewestplan Herentals-Mol de dato 28 juli 1978: **Woonuitbreidingsgebieden**
   - volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol" de dato 10 juli 2012: Afbakeningslijn;
   - volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Pastoor Wuytsstraat" de dato 10 juli 2012: zone voor stedelijk wonen;
   - vervolgens is het goed ook gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Wegverbinding N18-N118" met status scoping;
   - dat er geen zekerheid is dat deze bestemmingen kunnen worden gewijzigd.
3) zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, 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;
4) het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht (artikel 2.4.1 VCRO en artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten);
5) het goed deel uitmaakt van een **verkaveling**;
6) het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, 7° VCRO);
7) het goed **niet** is gelegen in watergevoelig openruimtegebied (artikel 5.6.8, §1 VCRO).

Kaderdecreet Handhaving - maatregelenregister

De notaris consulteerde op 10 april 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.

Stedenbouwkundige toestand

De verkoper verklaart:

- dat alle eventuele werken en/of bestemmingswijzigingen, die hij heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het goed, en waarvoor een toelating of vergunning nodig was, verricht werden na het bekomen van deze toelating of vergunning, en dat deze werken verricht werden overeenkomstig de voorwaarden van deze toelating of vergunning;
- **geen** kennis te hebben van onwettige constructies of bestemming(en), die dateren van voor hij eigenaar was;
- **geen** kennis te hebben van een stedenbouwkundig misdrijf of stedenbouwkundige inbreuk;
- dat hij recentelijk **geen** aanvraag tot omgevingsvergunningsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft ingediend;
- dat voor het goed **geen** herstelmaatregelen werden opgelegd.

De notaris wijst op volgende zaken:

- De notaris heeft niet als taak ter plaatse vast te stellen of er werd gebouwd conform de vergunning.

- Uit het feit dat er een vergunning werd afgeleverd kan niet met zekerheid worden afgeleid dat er werkelijk werd gebouwd conform de afgeleverde vergunning(en), dat de vergunning(en) effectief betrekking heeft op het voormelde goed, en evenmin dat de vergunning rechtsgeldig werd afgeleverd.
- Uit het feit dat er geen omgevingsmisdrijf (bouwovertreding) is vastgesteld kan niet met zekerheid worden afgeleid dat er geen overtreding zou kunnen zijn; het impliceert enkel dat er geen vaststellingen (van mogelijke overtredingen) zijn gebeurd.
- De koper erkent dat hij werd gewezen op het belang om voorafgaandelijk bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Mol, zich te bevragen over de stedenbouwkundige toestand en functie/bestemming van het verkochte goed, om na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen, en zich om zich te informeren of zijn eventuele plannen met het goed (bv bestemmingswijziging) al dan niet kunnen worden vergund. Het bestaan van een bouwovertreding kan er toe leiden dat toekomstige vergunningen eventueel worden geweigerd.

Verkaveling

De notaris heeft, bij toepassing van artikel 5.2.3. VCRO, partijen op de hoogte gebracht van wat volgt:

- dat het goed onder **lot nummer 4** deel uitmaakt van een niet vervallen verkaveling waarvan de verkavelingsvergunning werd afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op **31 oktober 1990** met gemeentelijk dossiernummer 080/1376 1;
- dat deze verkaveling het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsakte verleden voor notaris Paul Van Roosbroeck, destijds te Mol, op 1 juli 1991 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 19 augustus daarna, boek 3474, nummer 26.

De koper verklaart volledige kennis te hebben van de lasten en voorwaarden van deze verkavelingsvergunning en -akte, om er een kopie van ontvangen te hebben. Hij ontslaat de verkoper en de notaris ervan verdere melding van te maken in deze akte.

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en plichten hieromtrent, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal op hem.

Planbaten - planschade

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschade.

Leegstand en verkrotting

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, de inventaris van leegstaande gebouwen of woningen, de inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen of de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44 §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstelvorderingen bevat ***geen informatie*** van het goed.

Bestemming - onteigening – overheidsvoorschriften

De verkoper verklaart:

- dat het goed gebruikt wordt als woning, en dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is;
- dat er hem voor het goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en hij **geen** kennis heeft van een geplande onteigening;
- dat het goed wordt getroffen door volgende rooilijn: rooilijnplan ***Dalstraat*** de dato 30 maart 1976;
- dat het goed niet werd verworven in het kader van “wonen in eigen streek” (WIES-decreet van 23 juni 2023);
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschade.

Indien het goed in de toekomst mocht worden onderworpen aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich hierna moeten schikken. Hij zal zich voor eventueel verlies van grond, of weigering van een nieuwe vergunning of welke andere reden ook, niet kunnen verhalen op de verkoper of de notaris. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

Kennisname informatie

De partijen verklaren voorafgaandelijk kennis te hebben gekregen van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en voldoende te zijn geïnformeerd omtrent de stedenbouwkundige situatie. Voor zover nodig verklaren ze **te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring** op basis van een eventuele inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst.

2. Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten **geen risicogrond** is; met name dat op het goed geen inrichting gevestigd is of was of op het goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet.
   Hij verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
2. Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt geen melding van een milieuvergunning of hinderlijke inrichting of exploitatie.
3. De verkoper verklaart dat hij de koper voor het verlijden van deze akte op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op **10 maart 2026** overeenkomstig het bodemdecreet. Dit bodemattest bepaalt:
   "(...) 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.
   Deze grond ligt in een milieugezondheidsdeskundig aandachtsgebied. Meer informatie kan u terugvinden op https://www.departementzorg.be/nl/mgag-noorderkempen.
   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."
   De notaris wijst partijen erop dat het voormeld "blanco" bodemattest niet betekent dat er een bodemonderzoek werd uitgevoerd, dat derhalve niet kan worden gegarandeerd dat er geen verontreiniging is. Dit bodemattest belet niet dat er in de toekomst geen saneringsmaatregelen zouden kunnen vereist zijn; de regels inzake grondverzet blijven van toepassing.
4. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, verklaart de koper dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring is

gehouden. De verkoper is voor het goed geen vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet. De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

3. Asbestattest

1. Op het goed bevinden zich een of meerdere constructies van vóór 2001 zoals bepaald in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet).
2. De verkoper beschikt over een asbestattest met unieke code UC: 20260504-000396.000, afgeleverd op 4 mei 2026. De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:
   Asbestveilig (maar niet asbestvrij)
   Tijdens de inspectie vastgesteld:
   1 Asbestmaterialen
   1 Beperking
   0 Uitsluitingen
   Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
   0 Asbestmateriaal - dringend verwijderen
   0 Asbestmaterialen – dringend maatregelen nemen
   0 Asbestmaterialen - verwijderen
   0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen
   1 Asbestmaterialen – zorgvuldig beheren
   De koper erkent een geldig exemplaar van het asbestattest te hebben ontvangen.
3. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestattest. De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet is gewijzigd. 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 asbestattest als asbestveilig kan worden beschouwd;
   3) de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar is gewijzigd door een calamiteit of een incident.
4. De notaris vermeldt dat de (eventuele) inbreuk op de informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De koper bevestigt dit en verklaart te verzaken aan de eventuele vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht. De verantwoordelijkheid over het asbestattest blijft bij de deskundige die het attest heeft gemaakt; noch de verkoper noch de notaris kunnen hiervoor worden aansprakelijk gesteld.

4. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het voormelde goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Hij verklaart dat het goed **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. De notaris bevestigt dat dit ook **zo** blijkt uit een opzoeking in geopunt.be.

5. Bosdecreet

Partijen werden gewezen op het feit dat een perceel grond wordt aanzien als een bos wanneer het gaat om een *grondoppervlakte waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen.* Het bosdecreet blijft van

toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.
Voor meer informatie wordt verwezen naar: https://natuurenbos.vlaanderen.be/bomen-en-bossen/wat-een-bos#toc-wettelijke-definitie-bos
De partijen die de huidige toestand van het voormelde goed kennen, verklaren dat dit bij hun weten niet kan worden aanzien als een bos, waarop het bosdecreet van toepassing is.
Uit een opzoeking via www.geopunt.be blijkt dat het goed **geen** bos is.
De verkoper verklaart met betrekking tot het voormelde goed:
- dat geen beheerplan werd opgesteld, dat door de overheid werd goedgekeurd of opgelegd;
- dat geen bijzondere functie door de overheid werd toegekend;
- geen subsidies/vermindering van registratiebelasting te hebben ontvangen, waaraan bijzondere modaliteiten zijn verbonden die in de toekomst nog moeten worden nageleefd;
- geen bomen te hebben gerooid of kappingen te hebben verricht die aanleiding kunnen geven tot herplanten of bijzondere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper verklaart te weten dat hij voor het kappen van bomen mogelijk een kapvergunning moet bekomen.

6. **Overstromingsgebied - Waterbeleid - Waterparagraaf**

Uit een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op **10 maart 2026**, in toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, blijkt dat het hierboven vermelde goed niet is gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
Uit dezelfde opzoeking, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, blijkt dat het voormelde goed:
- niet is gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet is gelegen in een afgebakende oeverzone;
- niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

Label
- De grond heeft P(erceel)-score: **A**: geen overstroming gemodelleerd.
- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A**: geen overstroming gemodelleerd.

Signaalgebied
Uit de thans beschikbare gegevens en kaarten onder meer op Geo-Vlaanderen blijkt dat het voormelde onroerend goed niet is gelegen in een signaalgebied.

7. **KLIM - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt**

Uit een voorafgaandelijke opzoeking op de website www.klim-cicc.be blijkt dat er **geen** KLIM-beheerders zijn betrokken voor dit goed.

8. **Postinterventiedossier (P.I.D.)**

Partijen erkennen door de notaris te zijn gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001.
Hierop verklaart de verkoper dat er sinds 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied van gezegd Koninklijk Besluit vallen.

9. **Keuring elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een wettelijk vereist volledig controleonderzoek (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).
Bij proces-verbaal van 9 april 2026 werd door deskundige Jeroen Maes van de vzw Atecon te Edegem, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.
Na afloop van een termijn van **12 maanden** vanaf het controle-onderzoek moet worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen.
De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze aankoopakte mee te delen

aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd en is verplicht de herkeuring te laten uitvoeren door dezelfde instantie. De koper verklaart kennis te hebben van zowel de sancties voorzien in het AREI, als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een niet conforme installatie, alsook over het feit dat de kosten van herkeuring door voornoemd organisme aan hem kunnen worden aangerekend.
De verkoper verklaart dat hij geen uitbreidingen/wijzigingen heeft aangebracht sedert de datum van het keuringsattest.
De verkoper verklaart dat dat de keuring betrekking heeft op de ganse installatie.
De koper erkent het proces-verbaal te hebben ontvangen.

10. Energie Prestatie Certificaat (afgekort EPC) - Renovatieplicht

EPC

De koper verklaart dat hij het EPC voor heden heeft ontvangen.
Dit EPC werd opgemaakt door energiedeskundige Maarten Gys op 30 maart 2026 heeft als unieke code 20260330-0003831274-RES-1 en geeft een score van 366 kWh/m² per jaar, hetzij **label D**.

Geen renovatieplicht

Gezien het gunstig EPC-label, geldt er thans geen renovatieplicht voor de koper. Mogelijk zal deze wel gelden bij een volgende overdracht. Meer informatie hierover is terug te vinden op:

- https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023
- https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs .

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.
De juistheid van het EPC attest valt onder de verantwoordelijkheid van de maker ervan, niet van de verkoper of notaris en geeft partijen niet het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen.

11. Particuliere stookolietank

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van particuliere stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.
De verkoper verklaart dat er zich in het goed **noch** een ondergrondse, **noch** een bovengrondse stookolietank bevindt. Hij verklaart bovendien dat in het goed er zich geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

12. Zonnepanelen

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

13. Rookmelders

De koper verklaart te zijn gewezen op de verplichtingen inzake rookmelders (www.wonenvlaanderen.be). Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) of kamerwoning op elke verdieping een rookmelder hebben.

14. Bijkomende informatie

Partijen erkennen dat de notaris onder meer gewezen heeft op volgende:

- dat indien het goed voorzien is van een alarmsysteem, dit systeem verplicht dient geregistreerd te worden (www.police-on-web.be);
- over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen door hem te verkrijgen (www.premiezoeker.be of www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen (www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen)
- over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie (https://omgeving.vlaanderen.be/veilig-verwarmen);

- over het bestaan van Energiehuis Kempen die gratis begeleiding aanbiedt in verband met de renovatieverplichting (https://www.duurzaamwonen.be/bouwen-en-verbouwen/gratis-renovatieadvies-aan-huis)

BIJZONDERE AANVULLINGEN OF AFWIJKINGEN OP DE VERKOOPSVOORWAARDEN

In aanvulling of afwijking van de hierna vermelde verkoopsvoorwaarden verklaart de verkoper:

a) dat er geen mogelijkheid is een bod te doen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet;
b) dat deze verkoop geschiedt zonder premie;
c) dat de notaris de verkoper in kennis dient te stellen van de identiteitsgegevens van de bieder, evenals het feit of deze bieder al dan niet voor rekening van een vennootschap een bod heeft uitgebracht.
d) Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultate gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
   Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).
e) dat de notaris zowel voor, tijdens als na het afsluiten van de biedingen kan eisen dat de bieder een borg stelt, waarvan de vorm en omvang door de notaris wordt bepaald, zonder hier enige verantwoording over te moeten afleggen.
f) dat de notaris een bod mag weigeren of het als onbestaande verklaren zonder hiervoor enige verantwoording te moeten afleggen.
g) dat zolang de voormelde akte van toewijs niet is verleden, de mogelijkheid bestaat dat het goed wordt ingehouden. Het ondertekenen van de akte van toewijs is de enige wijze waarop de toewijzing gebeurt.

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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** 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 € vijfduizend euro (€ 5.000,00)** 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.
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).**

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.
Er wordt **niet** gewerkt met een instelpremie.
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 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

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

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), 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);

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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 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 verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
  ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
  ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Recht op geschriften.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt € 50,00.

SLOTBEPALINGEN

1) Bekwaamheid - Bevestiging identiteit - Waarmerking

Partijen bevestigen dat hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn. Zij verklaren bevoegd en bekwaam te zijn en niet het voorwerp uit te maken van enige vorm van faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind of andere, noch hiertoe recent een verzoek te hebben ingediend, [redacted]

De notaris bevestigt dat de identiteit en woonplaats van partijen hem werden aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (en onder meer de identiteitskaart).

Om te voldoen aan de Hypotheekwet waarmerkt de notaris - op zicht van door de wet vereiste stukken - de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van partijen, alsook hun woonplaats.

2) Informatieplicht - raadgeving

Partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. Partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Data opgenomen in deze akte

Deze akte bevat mogelijk data die door overheden of (erkende) deskundigen werden bezorgd, en verklaringen die werden afgelegd. De juistheid van deze informatie valt onder de verantwoordelijkheid van de verstrekker; niet van de notaris of (overige) partijen en

geeft partijen niet het recht om een aanpassing van deze overeenkomst te eisen.

Ontwerp

De partijen verklaren meer dan vijf dagen voor heden het ontwerp van de akte te hebben ontvangen.

De bepalingen met de vermeldingen bevat in artikel 12, lid 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, en de wijzigingen aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte. werden integraal voorgelezen. De andere bepalingen uit de akte werden door mij, notaris, toegelicht, evenals de inhoud van de bijlage.

3) Afschrift van deze akte www.izimi.be – www.notaris.be

Een afschrift van deze akte is online te consulteren via: https://www.notaris.be

De notaris verwijst ook naar de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld via www.izimi.be. Deze digitale kluis geeft elke partij toegang tot een gedematerialiseerd afschrift van zijn akte en geeft de mogelijkheid andere documenten digitaal te bewaren. Partijen die dit wensen kunnen bij de notaris ook een afschrift van de akte bekomen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor, op hogervermelde plaats en datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.