

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN  
OPENBARE VERKOOP - ONLINE (BIDDIT.BE)  
Repertorium: 2026/01034  
Dossier: KDB/20-26-0264/001**

eerste blad

Op twaalf mei tweeduizend zesentwintig ga ik, **Walter GEERAERTS**, notaris met standplaats te Schoten, die het ambt uitoefent in de besloten vennootschap NotaLink Notarissen met zetel te 2900 Schoten, Paalstraat 110, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

**OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:**

[...]

**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. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notaris kantoor**

Notalink Notarissen  
Paalstraat 110  
2900 Schoten  
Dossierbeheerder: Kelly De Bock  
e-mail: [kelly@notalink.be](mailto:kelly@notalink.be)  
telefoonnummer : 03/535.18.20

**Beschrijving van het goed**

*GEMEENTE BRECHT, vierde afdeling Sint-Lenaarts*

Een woonhuis met landgebouwen op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Laboureur 1**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie B, nummers 264/G P0000 (woonhuis), 264/H P0000 (landgebouw) en 264/K P0000 (weiland), met een totale oppervlakte van achtduizend zeshonderdwaalf vierkante meter (8.612m<sup>2</sup>).

Hierna ook aangeduid als "het goed".

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt in totaal vierhonderdzestig euro (€ 460,00).

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*

[...]

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDDUIZEND EURO (€ 300.000,00)**.

**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.

#### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 29 juni 2026 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 7 juli 2026 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **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 ondergetekende notaris op **donderdag 9 juli 2026 om 10u15**.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 13 uur tot 15 uur, en dit vanaf zaterdag 30 mei 2026 tot en met zaterdag 4 juli 2026.

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

#### **Publiciteit**

De publiciteit zal gevoerd worden overeenkomstig het Media Pakket (Digital & print pack) van toepassing in het arrondissement Antwerpen

De publiciteit omvat onder meer:

- publicatie van het pand tijdens de verkooperperiode in onze bijlage notaris.be (magazine elke vrijdag in de provinciale editie van uw kwaliteitskrant Gazet van Antwerpen);
- doorlopende publiciteit op het immoplatform (www.notaris.be en www.zimmo.be) met foto's gedurende de verkooperperiode;
- een V-bord dat geplaatst wordt op het te verkopen eigendom;
- de website van www.biddit.be

Bijkomende publiciteit:

- doorlopende publiciteit op het immoplatform www.immoweb.be met foto's gedurende de verkooperperiode;

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

Het COIV verklaart dat het goed bewoond wordt door familie van de eigenaar, maar niet wordt verhuurd.

**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 en als bijzondere last slechts ten vroegste op 1 augustus 2026 (ongeacht of de betaling voor deze datum werd uitgevoerd).**

Tot en met 31 juli 2026 zal voormeld goed – ten titel van “bezetting ter bede” – mogen blijven bewoond worden door de eigenaar en zijn gezin en dit kosteloos.

De tijdelijke bezetting door de eigenaar is een voorwaarde van de koop en kan in geen geval als een huur worden aanzien. Tijdens de hele periode waarin hij het goed verder zal blijven gebruiken, zal de eigenaar:

- het pand als een voorzichtig en redelijk persoon onderhouden;
- het goed beveiligen/verzekeren tegen brand en alle aanverwante risico's;
- in staan voor de betaling van abonnement, verbruik en andere kosten verbonden aan de nutsvoorzieningen tot op het moment van de werkelijke vrijgave van het goed

in voordeel van de koper;

- de herstellingen tot onderhoud dienen te doen. De grove herstellingen vallen wel ten laste van de koper vanaf heden, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud, in welk geval deze herstellingen ten laste zullen vallen van de verkoper/gebruiker.

Het is de eigenaar verboden het gebruik aan derden af te staan of te verhuren.

Indien het goed tegen 1 augustus 2026 niet volledig werd ontruimd dan zal de eigenaar daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper, op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De kosten van deze uitdrijving zijn lastens de eigenaar, doch zullen door de koper moeten worden voorgeschoten en op eigen risico worden teruggevorderd van de eigenaar.

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 eigenaar wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Uit de gedane opzoeken blijkt dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

Ondergetekende notaris bevestigt, zoals blijkt uit zijn opzoeking op het e-voorkooploket, dat het goed, **niet** bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### **Staat van het goed – Gebreken**

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

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

#### **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de eigenaar 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.

#### **Gemeenheden**

derde blad



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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

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

In de verkoopsvoorwaarden verleden voor notaris Marnix De Sadeleer te Brecht op 26 september 2022 werden de volgende erfdienstbaarheden vermeld:

*“(…) behoudens deze welke vermeld staan in zijn eigendomsakte waarin verwezen wordt naar een akte verleden voor notaris Speltinx te Loenhout op 29 januari 1955, waarin letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:*

...

*Onder dit opzicht wordt er uitdrukkelijk bepaald dat het verkochte wegeis zal hebben over eigen grond en aanpalende gronden van verkoper geen wegeis zal moeten geven, elk kunnende wegen over eigen erven naar de aanpalende straat, welke straat half toebehoort aan het verkochte en half aan de aanpalende eigendom, zoals gezegd in voorgaande titel*

...”

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de eigenaar vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort “KLIM”)**

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels en/of transportinstallaties.

De instrumenterende notaris bevestigt recentelijk een opzoeking te hebben gedaan op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be).

Uit deze opzoeking blijkt dat het goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, **met uitzondering van** hetgeen hierna wordt gemeld.

Bij brief de dato 5 maart 2026 liet **Fluxys** letterlijk hetgeen volgt weten:

*“In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.*

*Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.*

*Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.*

*Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.*

*De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.*

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.”

#### **“Artikel 1**

*Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties*

van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

## **Artikel 2**

### **A. Activiteiten die niet zijn toegelaten**

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

### **B. Wettelijke meldingsplicht**

Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

## **Artikel 3**

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden.

De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

### **Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten**

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de eigenaar betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de eigenaar, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

Voor het goed werd sinds **1 juli 2018 geen omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd voor de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken aan een gebouw '**bestemd voor bewoning**' die onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek (afgekort "oud BW").

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper/eigenaar van een **verzekeringsattest** afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat werd voldaan aan de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering, **niet** van toepassing.

### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

### **Vorderingen tot vrijwaring**

vierde blad



De koper treedt eveneens in alle rechten die de eigenaar 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.

### **Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

### **Administratieve bepalingen**

- STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### *Algemeen*

De uiteindelijke koper zal zich, met betrekking tot het goed, moeten gedragen naar alle overheidsbesluiten en -reglementen van welke aard dan ook. Hij zal dienaangaande geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de eigenaar, voor zover deze laatste in het kader van deze overdracht te goeder trouw heeft gehandeld.

De koper wordt gewezen op het belang en de noodzaak om persoonlijk bij de bevoegde overheden en de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente waar het goed zich bevindt, na te gaan dat de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het onroerend goed wettig zijn.

#### *Inlichtingen*

In het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd dat de gemeente waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister. Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikels 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6. VCRO van toepassing.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO :

Voor het perceel gekend onder sectie B, nummer 264/G P0000

**a.** Dat voor het goed **geen** stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgegeven.

De koper wordt erop gewezen dat een goed dat werd opgericht vóór 22 april 1962 van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 VCRO.

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeld volgend dossier vergund geachte gebouwen:

#### ***“Vergund Geachte Gebouwen***

*Gemeentelijk dossiernummer: 202138*

*Functie gebouw: Wonen*

*Kwetsbaar gebied: Neen*

*Status: Positief*

*Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen*

*Beschrijving: opname in het vergunningenregister*

*Artikel 1*

*De constructies zoals ze te zien zijn op de luchtfoto van 1971 en op de ingediende foto's van voor 1977 gelegen te Laboureur 1 te Brecht, kadastrummer (afd. 4) sectie B 264 G) worden in het vergunningenregister opgenomen als geacht vergund.”*

**b.** *Dat de meest recente bestemming van het goed:*

*- volgens het gewestplan "origineel gewestplan Turnhout" de dato 30 september 1977:*

*\* “agrarische gebieden” is;*

**c.** *Dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van:*

*- een maatregel als bedoeld in titel VI VCRO, hoofdstukken III en IV, respectievelijk inzake rechterlijke herstelmaatregelen, met name het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, het herstel in de oorspronkelijke toestand of het staken van strijdig gebruik, en inzake bestuurlijke maatregelen, met*

name een stakingsbevel, bestuursdwang (zijnde voormelde herstelmaatregelen, inclusief het recht op ambtshalve uitvoering), een last onder dwangsom, of een minnelijke schikking);

- een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd krachtens het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing vóór 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;

en dat **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is. 3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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;

**d.** Dat er op het goed **geen** voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

**e.** Dat voor het goed **geen** verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden zijn afgegeven.

**f.** Dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

**g.** Dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig conform 5.6.8. § 1 VCRO.

De koper zal het **stedenbouwkundig uittreksel**, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, met name op **10 maart 2026**, ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Dit schrijven vermeldt onder meer:

**Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: 11009\_2024\_7219

Gemeentelijk dossiernummer: 202411 - BM2024/11

Omschrijving: *het uitvoeren van meerdere vergunningsplichtige werken zonder vergunning*

Gerelateerde wetgeving: *Voor omgevingsvergunningendecreet*

Misdrijven:

Processen verbaal:

Datum: 27/03/2024

Numer: AN.66.LA.002426/2024

Ondergetekende notaris deed per elektronisch schrijven navraag bij de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Brecht.

Deze dienst heeft per elektronisch bericht de dato 20 april 2026 geantwoord wat volgt:

*“Voor Laboureur 1 is er een PV met stakingsbevel (voor overkapping rechts naast de achterliggende stal).*

*Het PV van dossier BM2024/11 (afgewerkt na 2022) handelt over recent uitgevoerde werken zonder vergunning:*

- **Vernieuwing en uitbreiding van de woning -> oude aangebouwde garage werd gesloopt en er werd een nieuwe aangebouwd, bijkomend werd deze constructie groter uitgevoerd**
- **Bijkomend een aanbouw achteraan over de volledige diepte v woning en garage.**



- **Een aangebouwde veranda**
- **Een nieuwe vrijstaande constructie met het uitzicht van een woning en is minstens uitgericht met een keuken**
- **Een aanbouw aan de oude stal en bijkomend een overkapping (gestaakt)**
- **Een grote hoeveelheid verharding aangelegd**

Er werd in 2021 een opname in het vergunningenregister geregistreerd in het vergunningenregister, met name GC2021/38.

Met volgende beslissing:

De constructies zoals ze te zien zijn op de luchtfoto van 1971 en op de ingediende foto's van voor 1977 gelegen te Laboureur 1 te Brecht, kadastrummer (afd. 4) sectie B 264 G) worden in het vergunningenregister opgenomen als geacht vergund.

(in de motivatie van het document kunnen we lezen: 'Op basis van de luchtfoto van 1971 op [geopunt.be](http://geopunt.be) en de ingediende foto's van voor 1977 kan aangetoond worden dat reeds voor 30/09/1977 een hoeve met aan de rechterkant een aanbouw achteraan, met achter het hoofdvolume een aanbouw over dezelfde breedte als het achterste deel van het hoofdvolume, een groot vrijstaand volume linksachter de hoeve en een klein vrijstaand volume rechtsachter de hoeve aanwezig waren op het huidige perceel Laboureur 1.')"

**De uiteindelijke koper zal zijn eigen zaak dienen te maken van deze stedenbouwkundige situatie en treedt ingevolge zijn aankoop terzake in de rechten en de plichten van de eigenaar, zonder verhaal tegen deze laatste, noch tegen de instrumenterende notaris.**

*Zonevreemde constructies*

De notaris wijst op het feit dat het goed gelegen is in agrarisch gebied en dienvolgens als zonevreemd kan worden aanzien.

**De notaris verwijst de koper voor het overige naar artikelen 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen.**

a) Wijzigen naar zonevreemde functie: de notaris wijst de koper erop dat een omgevingsvergunning nodig is als een welbepaalde hoofdfunctie (bijvoorbeeld: landbouw in de ruime zin, industrie en ambacht) van een onroerend bebouwd goed, geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hoofdfunctie (bijvoorbeeld: wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, landbouw in de ruime zin, handel, horeca, kantoorfunctie en diensten),

en dat dergelijke omgevingsvergunning altijd vereist is als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "landbouw in de ruime zin" of "industrie en ambacht" valt, betreft en de verwerver(s) aan de exploitatiewoning na de overdracht van een zakelijk recht, een nieuwe hoofdfunctie wil geven dewelke geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie. De notaris zet aldus uiteen dat wanneer niet-landbouwer(s) een exploitatiewoning van/bij een landbouwbedrijf aankopen om dit te bestemmen voor bewoning, zij een omgevingsvergunning moeten aanvragen en bekomen, en verwijst daarbij naar de geldende wetgeving ter zake.

b) De notaris wijst de koper op de algemene mogelijkheden en beperkingen voor zonevreemd verbouwen, slopen, herbouwen en uitbreiden, voorzien in de wetgeving ter zake, zonder enige garantie dat daarvoor ook effectief een vergunning zal bekomen kunnen worden.

Voor de percelen gekend onder sectie B, nummer 264/H P0000 en 264/K P0000

**a.** Dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgegeven.

**b.** Dat de meest recente bestemming van het goed:

- volgens het gewestplan "origineel gewestplan Turnhout" de dato 30 september

1977:

\* “**agrarische gebieden**” is;

c. Dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van:

- een maatregel als bedoeld in titel VI VCRO, hoofdstukken III en IV, respectievelijk inzake rechterlijke herstelmaatregelen, met name het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, het herstel in de oorspronkelijke toestand of het staken van strijdig gebruik, en inzake bestuurlijke maatregelen, met name een stakingsbevel, bestuursdwang (zijnde voormelde herstelmaatregelen, inclusief het recht op ambtshalve uitvoering), een last onder dwangsom, of een minnelijke schikking);

- een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd krachtens het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing vóór 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;

en dat **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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;

d. Dat er op het goed **geen** voorkeurecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

e. Dat voor het goed **geen** verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden zijn afgegeven.

f. Dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

g. Dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig conform 5.6.8. § 1 VCRO.

De koper zal het **stedenbouwkundig uittreksel**, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, met name op **10 maart 2026** ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het goed;
- het goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het goed integraal vergund is.

De instrumenterende notaris verklaart verder dat:

- hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen; en

- de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

*Artikel 4.2.1. en 4.2.2. VCRO*

De instrumenterende notaris verwijst naar de inhoud van artikel 4.2.1. VCRO, waarin

zesde blad



een opsomming wordt gegeven van de vergunningsplichtige werken. Voor bepaalde werken geldt er een gewone meldingsplicht en is er geen vergunning vereist, zoals bepaald in artikel 4.2.2. VCRO.

*Artikel 2.6.2. en 2.6.4. VCRO*

Uit de opzoeking blijkt dat voor het goed **geen** planbatenheffing, noch planschadevergoeding verschuldigd is.

*Kaderdecreet Handhaving*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse Regelgeving, consulteerde de instrumenterende notaris recent (op 14 april 2026) het maatregelenregister.

Het maatregelenregister bevat **geen** informatie over het goed.

*Ruilverkaveling*

Dat het goed onderworpen is aan de wetgeving inzake ruilverkaveling:

**“Ruil- of Herverkavelingsplan**

*Referentie: RVK40025*

*Beschrijving: SINT-LENAARTS*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 16/12/1994”*

*Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf*

Op basis van de opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat:

Voor het perceel gekend onder sectie B, nummer 264/G P0000

- **gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied** (pluviaal door hevige neerslag);
- **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: D** (middelgrote kans op overstromingen).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score: D** (middelgrote kans op overstromingen).

Voor het perceel gekend onder sectie B, nummer 264/H P0000

- **gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied** (pluviaal door hevige neerslag);
- **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: B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score: B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

Voor het perceel gekend onder sectie B, nummer 264/K P0000

- **gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied** (pluviaal door hevige neerslag);
- **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: D** (middelgrote kans op overstromingen).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score: B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

*Bosdecreet - Duindecreet*

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, is **niet** gebleken dat het hierboven

vermeld goed kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Uit de gedane opzoeken is **niet** gebleken dat het goed gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

#### *Natuurdecreet*

Uit de gedane opzoeken is **niet** gebleken dat het hierboven beschreven goed gelegen is binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

#### *Onroerend erfgoed*

Uit de gedane opzoeken is **niet** gebleken dat er voor het hierboven beschreven goed een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, **noch** een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat er **evenmin** weet is van enig voornemen daartoe vanwege de overheid, noch van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

#### *Onteigening - rooilijn - inneming*

Uit de gedane opzoeken is **niet** gebleken dat het hierboven beschreven goed voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

#### *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 over het goed.

#### *Leegstaande en verwaarloosde gebouwen*

Uit de opzoeken met betrekking tot het hierboven vermelde goed is **niet** gebleken dat het goed is opgenomen:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

zevende blad



- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

- MILIEU - BODEMBEHEER

*Wettelijke informatie*

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

*Bodemattest*

1. Uit de gedane opzoekingen blijkt **niet** dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Brecht heeft bij brief van 10 maart 2026 **geen** melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De notaris legt het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 5 maart 2026, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

**"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0. Extra Informatie:**

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

**2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

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

**2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

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

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3. OPMERKINGEN**

*1. Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

*3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

3. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

*Asbest*

a) Uit de gedane opzoekingen blijkt dat het bij deze hierboven beschreven gebouw werd opgericht vóór 2001.

b) Ondergetekende notaris zal het attest van **13 april 2026** en met als unieke code UC: 20260413-000063.000, aan de uiteindelijke koper overhandigden bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving:*

**Asbestveilig (maar niet asbestvrij)**

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*2 asbestmaterialen*

*1 beperking*

*1 uitsluiting*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”*

*Stookolietank*

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt blijkt **niet** dat er zich in het hierboven beschreven goed een stookolietank bevindt.

*Energieprestatiecertificaat*

Er werd voor het bij deze hierboven beschreven goed een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door Charlotte D'haese, erkend energiedeskundige, op datum van 10 april 2026, met vermelding van unieke code UC 20260410-0003844913-RES-1 en **energetische score 398 kWh/m<sup>2</sup>jaar, met energielabel D**, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info verwijst de instrumenterende notaris naar [www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-overdracht-of-verhuur-van-een-wooneenheid](http://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-overdracht-of-verhuur-van-een-wooneenheid).

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

*Renovatieverplichting residentiële gebouwen*

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat door deze overdracht **geen** renovatieplicht ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper wordt erop gewezen dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde

achtste blad



renovatieverplichtingen kunnen gelden.

### **Overige administratieve verplichtingen**

#### *Postinterventiedossier*

Een postinterventiedossier, afgekort PID, is een dossier met betrekking tot bouw-, verbouwings-, herstel-, en instandhoudingswerken uitgevoerd aan het goed door één of meerdere aannemers, uitgevoerd vanaf 1 mei 2001.

Het dossier omvat nuttige stukken aangaande de veiligheid en gezondheid voor personen die op een later tijdstip verdere werken zullen uitvoeren aan het goed.

**Uit de opzoeking blijkt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd.**

**Bijgevolg had er een postinterventiedossier beschikbaar moeten zijn, wat evenwel niet het geval blijkt.**

**De verkoop geschiedt dan ook onder de bijzondere last voor de koper dat hij zelf zal instaan voor de opmaak van een postinterventiedossier conform de geldende reglementering en dit op eigen kosten en verantwoordelijkheid.**

#### *Controle van de elektrische installatie*

Het verkochte goed is een wooneenheid in de zin van het Algemeen Reglement Elektrische installatie (afgekort "AREI") met een elektrische installatie die:

- in gebruik werd genomen of is aangepast na 1 oktober 1981; en
- overeenkomstig het AREI een gelijkvormigheidscontrole heeft ondergaan voorafgaandelijk aan de ingebruikname.

**Op 11 april 2026 werd twee verslagen door Atlas Controle VZW vastgesteld dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI.**

De koper zal een exemplaar van deze proces-verbalen van dit controleonderzoek, samen met het eendraadsschema en het situatieschema, van de verkoper ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd koninklijk besluit.

#### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, 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.

Inzake de Pandwet van 11 juli 2013 heeft ondertekende notaris het pandregister recent geraadpleegd waaruit bleek dat er geen melding met betrekking tot het goed bestond.

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

**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 eigenaar 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.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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 eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

De toewijzing wordt **niet** toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

### **Bijkomende kosten**

Ondergetekende notaris verklaart dat de aard van de openbare verkoping tot gevolg heeft dat, in afwijking van het gemene recht en de algemene verkoopvoorwaarden, alle kosten van deze openbare verkoping, en dit op basis van een bijzondere wettelijke bepaling, moeten gedragen worden door de koper. **Zodoende dient de koper te betalen:**

#### **1. Uiterlijk bij het verlijden van het proces-verbaal van toewijs, thans voorzien op 9 juli 2026:**

a. Het bedrag van **twaaalfduizend zeventhonderdvijftig euro (€ 12.750,00)**, zijnde het forfaitair geraamd aandeel van de kosten dat normaliter door de verkoper wordt gedragen, **maar alhier bijkomend als bijzondere last wordt opgelegd aan de koper**, met dien verstande dat deze kost omvat: de kosten van alle opzoeken en attesten, de publiciteitskosten, aandeel in het proces-verbaal van toewijs dat op basis van punt b niet gedekt is door het forfaitaire kostenpercentage van de koper (\*)

(\*) voor de goede orde wordt erop gewezen dat de kost van de rangregelsprocedure niet begrepen is in dit forfait van twaaalfduizend zeventhonderdvijftig euro (€ 12.750,00), gezien dit geen verkoopverrichting betreft (waarbij de koper partij is), maar een afzonderlijke procedure betreft waarvan de kost van de verkoopmassa gehouden wordt.

b. **Het forfaitaire percentage waarvan sprake in artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden**, met dien verstande dat dit berekend wordt op het bedrag dat gelijk is aan de prijs vermeerderd met de bijkomende forfaitaire kost van twaaalfduizend zeventhonderdvijftig waarvan sprake in punt a.

**2. Aandeel in de onroerende voorheffing**, overeenkomstig artikel 23 van de bijzondere verkoopvoorwaarden.

**3. Uiterlijk binnen zes weken na het verlijden van het proces-verbaal van toewijs: de prijs.**

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

**Artikel 1.** Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

### **Toetreding**

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

negende blad



toetredingscontract.

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

### **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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

tiende blad

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

### **Biedsystemen**

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;



- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

#### **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 bidder 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 artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

#### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Artikel 16. De bijzondere 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

elfde blad



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**

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 nul komma vijf procent (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 procent (12 %). Het bedraagt:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

twaalfde blad



- 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 vijftwintig 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);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten,

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

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

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

#### **Sancties**

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

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

dertiende blad



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

worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

#### **Waarschuwing**

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

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

veertiende blad



## 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

## D. VOLMACHT

[...]

## SLOTBEPALINGEN

**Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

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

**Ontwerp**

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 7 mei 2026.

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