

Bijlagen: -  
Registratie: Turnhout 2

Verkoopsvoorwaarden BIDDIT

Rep :

## HET JAAR TWEDUIZEND EENENTWINTIG

### Op elf februari

Te Geel, Kollegestraat 38.

Ga ik, Meester **Tom VERBIST**, Notaris te Geel, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap "Notarissen Verbist & Eerens", geassocieerde notarissen te Geel, met zetel te 2440 Geel, Kollegestraat 38,

over tot het **OPSTELLEN VAN DE VERKOOPSVOORWAARDEN** van de gedematerialiseerde openbare verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

### BESCHRIJVING GOED

#### STAD GEEL, EERSTE AFDELING

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen 'Laar 31', thans gekadastraerd sectie H nummer 1397/X/P0000 met een totale oppervlakte van zes are vijftwintig centiare (6a25ca).

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): driehonderd zevenentwintig euro (327€)

Hierna genoemd "het goed".

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

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

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

### VERKOPERS

...

### DE VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

### DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

#### **Artikel 1: Kosten**

Aandeel in bijzondere kosten:

De kopers van deze kopen zullen als bijzondere kosten dienen te betalen waarop de onkosten ook moeten voldaan worden: **GEEN**

#### **Artikel 2: Instelprijs**

De instelprijs bedraagt honderd zestig duizend euro (160.000,00€)

#### **Artikel 3: Minimum bod**

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

Het is niet mogelijk te bieden, onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

#### **Artikel 4: Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 22 maart 2021 om 13 uur (8 dagen tussen aanvang en sluiting biedingen). De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 30 maart 2021 om 13 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.

#### **Artikel 5: 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 vrijdag 2 april 2021 om 16:00 uur.

#### **Artikel 5bis: Tekortkoming koper**

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd, nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Deze clausule ontnemt de verkoper niet het recht om van de koper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

#### **Artikel 6: Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 27 februari tot en met zaterdag 27 maart.

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

#### **Artikel 7: Overdracht van eigendom - genot**

##### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

##### **GENOT**

Het verkochte goed is niet verhuurd (ook niet voor het plaatsen van publiciteitspanelen); het goed is vrij van gebruik en bewoning.

De kopers bekomen er het genot en eigen gebruik van, vanaf de definitieve toewijs, na betaling van prijs en alle kosten (en eventuele intresten).

#### **Artikel 8: 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.

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

#### **Artikel 9: 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.

#### **Artikel 10: Pandwet**

Na ingelicht te zijn door de instrumenterende notaris 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 hierbij verkochte onroerend goed (zoals zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzoverder) 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 waren geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **Artikel 11: 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 erfdiensbaarheden 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.

#### **Artikel 12: Grenzen – Oppervlakte**

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

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

#### **Artikel 13: Schade aan de grond of ondergrond**

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **Artikel 14: Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Artikel 15: Erfdiensbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden,

#### **Artikel 16: Gemeenheden**

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

#### **Artikel 17: Belastingen**

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

#### **Artikel 18: Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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 aangesproken worden.

#### **Artikel 19: Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

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

De verkopers verklaren:

- a) dat het overgedragen onroerend goed niet staat op een inventaris inzake heffing op leegstand en verwaarlozing van gebouwen en woningen;
- b) dat zij niet werden verwittigd of door een administratieve akte werden gewaarschuwd dat het pand, behoudens grondige betwisting, op de inventaris zal worden gezet;
- c) dat de woning niet onbewoonbaar werd verklaard, dat het verkochte goed niet werd opgeëist zoals bedoeld in artikel 13bis bij Gemeentewet en het Koninklijk Besluit van 6 december 1993;
- d) voor het onbebouwde deel van het thans overgedragen onroerend goed niet gelegen is in een door de Vlaamse Regering aangeduid bijzonder gebied;
- e) dat zij geen voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop met betrekking tot het verkochte goed hebben toegestaan en er geen wettelijk noch decretaal recht van voorkoop bestaat,

## **Artikel 20: Administratieve bepalingen**

### **A. STEDENBOUW**

De verkopers verklaren :

- dat het verkochte goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen,
- bij hun weten het verkochte goed op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening;
- dat voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is,
- dat voor het goed geen herstelmaatregelen werden opgelegd;
- dat het goed niet getroffen wordt door enige rooilijn.
- voor alle vergunningsplichtige werken die zij gebeurlijk hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Zij verklaren bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór zij eigenaar waren.
- dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed werken en/of handelingen te verrichten waarvan sprake in artikel 4.2.1. van De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzake vergunningsplichtige handelingen).

Instrumenterende notaris verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna genoemd "VCRO"), op basis van de door de verkopers afgelegde verklaringen en op basis van het stedenbouwkundig uittreksel en/of stedenbouwkundige inlichtingen **afgeleverd door de Stad Geel de dato 3 februari 2021**, bij zijn weten:

1° dat voor het onroerend goed

de \_\_\_\_\_ volgende \_\_\_\_\_ bouwvergunning(en)/stedenbouwkundige vergunning(en)/omgevingsvergunning(en)voor stedenbouwkundige handelingen is/zijn afgegeven:

\*Stedenbouwkundige vergunning "publiekrechtelijke rechtspersonen en werken van algemeen belang" voor de nieuwbouw meergezinswoning met dossiernummer 00207, vergunning de dato 20 september 1949.

Volgens het kadaster dateert de eerste ingebruikname van het verkochte goed van 1949, hetzij vóór 22 april 1962– constructies van vóór 22 april 1962 worden geacht vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens voormelde stedenbouwkundig(e) uittreksel/inlichtingen, is zoals hierna vermeld (zonder verzekering dat deze bestemming gewijzigd kan worden):

- volgens gewestplan Herentals -Mol: woongebied
- volgens Bijzonder plan van aanleg: Wydbosch, met de volgende bestemming(en):  
bestemming 1:strook voor hoofdgebouwen (gegroepeerde bebouwing 6/9m),  
bestemming 2: strook voor binnenplaatsen en tuinen  
bestemming 3: buffergroen  
bestemming 4: voortuinstrook
- volgens gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP): Wijdbosch, met de volgende bestemming(en): bufferstrook T1
- volgens provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP): afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Geel.
- volgens provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP): PRUP Regionale ontsluiting Geel bis met de volgende bestemming(en): afbakeningslijn KSG.

voorschriften van een RUP of BPA hebben voorrang op het gewestplan

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift 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, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op voorschreven goed geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is,

6° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet gelegen is in watergevoelige openruimtegebied

Uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel/de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen - waarvan (i) de inhoud werd toegelicht en (ii) de koper verklaart kopie van de tekst ontvangen te hebben - blijkt eveneens onder meer hetgeen volgt:

1/ inzake rooilijn: geen gegevens

2/ bouwmisdrijven: geen gegevens gekend

3/ inzake MILIEU:

*-Voor zover bekend is op het onroerend goed een niet-ervallen milieuvergunning (of ARAB-exploatievergunning, of vergunning voor afvalwaterlozing, afvalverwerking of grondwaterwinning) van toepassing: JA*

**Vergunningen:**

Dossiernummer: 2008/M3/04181

Onderwerp: IONISERENDE STRALINGEN

Status: Beslist in eerste aanleg

Vergunning geldig van: 15-04-2008 tot: 06-01-2023

Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen

*- Voor zover bekend wordt of werd op het onroerend goed een activiteit uitgeoefend en/of is was er een inrichting gevestigd, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO: NEE;*

*-Voor het onroerend goed is er dossierinformatie gekend bij ovam*

3/

-inzake ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT:

*Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdiensbaarheden van openbaar nut? Ja.*

*Bovenvernoemd perceel ligt in de onmiddellijke omgeving van een waterloop. Voor meer informatie kan u hiervoor terecht bij de dienst Bouw en Milieu, 014/566.265.*

De koper erkent – in het kader van zijn onderzoeksplicht – het belang voor hem om voorafgaandelijk (i) bij de bevoegde dienst stedenbouw zich bijkomend te bevragen over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de eventuele door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

Instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de verschijners op artikel 4.2.1. VCRO (inzake vergunningsplichtige handelingen), evenals op artikel 6.1.1., eerste lid VCRO (strafbepalingen bij niet-naleving informatieplicht). De kopers verklaren – voor zover nodig - conform artikel 6.6.2 VCRO te verzaken aan de vordering tot nietigheidsverklaring op basis van een eventueel inbreuk op de informatieplicht bij de publiciteit en bij de onderhandse overeenkomst (artikel 5.2.5. Codex), gezien dit werd rechtgezet bij onderhavige authentieke akte.

**B. ONROEREND ERFGOED**

***1/Beschermd onroerend erfgoed: neen***

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd als monument, stads- of dorpszicht, (cultuurhistorisch) landschap of archeologisch zone of site. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

## **2/ Opname in vastgestelde inventaris: Ja**

Voormeld onroerend goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De rechtsgevolgen bepaald in hoofdstuk 4 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing zoals hieronder vermeld:

### **“HOOFDSTUK 4 Inventarissen**

#### **Artikel 4.1.1.**

*De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast :*

- 1° *de landschapsatlas;*
- 2° *de inventaris van archeologische zones;*
- 3° *de inventaris van bouwkundig erfgoed;*
- 4° *de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;*
- 5° *de inventaris van historische tuinen en parken.*

#### **Artikel 4.1.2.**

*De Vlaamse Regering bepaalt de criteria voor het opnemen en schrappen van een onroerend goed in een in artikel 4.1.1 vermelde inventaris.*

#### **Artikel 4.1.3.**

*De Vlaamse Regering onderwerpt de vast te stellen inventaris aan een openbaar onderzoek van zestig dagen dat minstens wordt aangekondigd door :*

- 1° *een bericht op te hangen in elke gemeente waar een onroerend goed gelegen is, dat opgenomen is in de vast te stellen inventaris;*
- 2° *een bericht op de website van elke gemeente waar een onroerend goed gelegen is, dat opgenomen is in de vast te stellen inventaris;*
- 3° *een bericht in het Belgisch Staatsblad;*
- 4° *een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid;*
- 5° *een bericht op de website van het agentschap.*

*De berichten, vermeld in het eerste lid, vermelden minstens :*

- 1° *het voorwerp van het openbaar onderzoek;*
- 2° *de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;*
- 3° *de plaats waar de inventaris ter inzage ligt of geraadpleegd kan worden;*
- 4° *de website waarop de inventaris te raadplegen is;*
- 5° *het adres waar opmerkingen en bezwaren over feitelijkheden dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven.*

*Tijdens het openbaar onderzoek :*

- 1° *ligt de inventaris, vermeld in het eerste lid, ter inzage of is raadpleegbaar bij het agentschap;*
- 2° *is de inventaris te raadplegen op de website van het agentschap;*
- 3° *kunnen opmerkingen en bezwaren over feitelijkheden worden ingediend en afgegeven bij het agentschap.*

*De opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van de termijn, vermeld in het bericht, aan het agentschap schriftelijk bezorgd.*

*Met opmerkingen en bezwaren die laattijdig aan het agentschap worden bezorgd, moet geen rekening worden gehouden.*

*De Vlaamse Regering wint over de inventaris en de opmerkingen en bezwaren afkomstig van het openbaar onderzoek advies in bij de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed. Dit advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Als deze termijn wordt overschreden, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. De termijn van dertig dagen kan door de Vlaamse Regering eenmalig worden verlengd met dertig dagen op vraag van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de adviesprocedure.*

*De Vlaamse Regering stelt na het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed de inventaris vast. De Vlaamse Regering kan de nadere regels voor de vaststelling van de inventarissen en het openbaar onderzoek bepalen.*

#### **Artikel 4.1.4.**

*De Vlaamse Regering kan een vastgestelde inventaris actualiseren of er onroerende goederen aan toevoegen of uit verwijderen. Voor de betrokken onroerende goederen wordt een openbaar onderzoek georganiseerd onder de voorwaarden en in de vorm vastgesteld in artikel 4.1.3. Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd om een onroerend goed te verwijderen dat volledig gesloopt of verdwenen is.*

**Artikel 4.1.5.**

*De ambtenaren die daarvoor aangewezen zijn door de Vlaamse Regering hebben voor het onderzoek naar de erfgoedelementen en de erfgoedkenmerken toegang tot de onroerende goederen die opgenomen zijn in een vastgestelde inventaris als vermeld in artikel 4.1.1, en tot de onroerende goederen die in aanmerking komen voor opname in een inventaris als vermeld in artikel 4.1.1 met uitzondering van particuliere woningen en bedrijfslokalen.*

**Artikel 4.1.6.**

*De vastgestelde inventarissen bevatten over elk onroerend goed dat erin opgenomen is minstens de volgende gegevens :*

- 1° een plan waarop het onroerend goed nauwkeurig wordt aangeduid;*
- 2° de benaming van het geïnventariseerde onroerend goed;*
- 3° een beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken.*

*De Vlaamse Regering kan de gegevens die voor elk onroerend goed in een vastgestelde inventaris moeten worden opgenomen nader omschrijven of uitbreiden.*

**Artikel 4.1.7.**

*Alle onroerende goederen die opgenomen zijn in een vastgestelde inventaris als vermeld in artikel 4.1.1 en alle beschermde onroerende goederen worden op een publiek te raadplegen GIS-laag. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.*

**Artikel 4.1.8.**

*De opname van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris vormt, uitgezonderd als het een eigen werk, daad of activiteit van een administratieve overheid betreft, geen weigeringsgrond voor eender welke vergunning of machtiging.*

**Artikel 4.1.9.**

*Elke administratieve overheid neemt zo veel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die opgenomen zijn in een aan een openbaar onderzoek onderworpen vastgestelde inventaris als vermeld in artikel 4.1.3.*

*De administratieve overheid geeft in al haar beslissingen over een eigen werk of activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed aan hoe ze rekening heeft gehouden met de verplichting vermeld in het eerste lid.*

*De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor die motiveringsplicht en zorgplicht.*

*Dit artikel doet geen afbreuk aan strengere voorschriften voor beschermde goederen.*

**Artikel 4.1.10.**

*Als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of voor de kap van een onroerend goed, opgenomen in de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde een vergunning vereist is, motiveert de vergunningverlenende overheid haar beslissing en geeft ze in haar beslissing aan hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.*

**Artikel 4.1.11.**

*Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een geïnventariseerd goed, overeenkomstig artikel 4.1.1, verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht vestigt of overdraagt of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de onderhandse of authentieke akte dat het onroerend goed opgenomen is in een van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1, en de rechtsgevolgen die aan de opname verbonden zijn door een verwijzing naar hoofdstuk 4 van dit decreet in de akte op te nemen.*

*Als de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van het eerste lid, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op het eerste lid.*

*De Vlaamse Regering kan de nadere regels voor de informatieplicht bepalen.”*

### **C. BOSDECREET**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan.

- een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (art. 90 bis Bosdecreet). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van art. 47 en art. 87 van het Bosdecreet.

- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

De verkoper verklaart dat het te verkopen goed – tenminste sedert zijn verkrijging - **geen bos** is (geweest), zoals bedoeld in het Bosdecreet.

### **D. NATUUR**

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed **niet** is gelegen 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 verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

### **E. BODEMDECREET**

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld, dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Inhoud bodemattest(en) de dato 27 januari 2021: Dit bodemattest bepaalt:

*“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *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 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: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

4. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband kan opleggen.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het bodemdecreet in verband met de overdracht van de gronden werden nageleefd.

6. De notaris herinnert eraan dat voormeld(e) attest(en) **geen waarborg** biedt(bieden) omtrent het al dan niet zuiver zijn van de grond en dat het niet verhindert dat de regels inzake grondverzet van toepassing blijven. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, verklaart de koper dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkopers te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. De verkopers zullen hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het bodemdecreet in verband met de overdracht van de gronden werden nageleefd.

6. De notaris herinnert eraan dat voormeld(e) attest(en) **geen waarborg** biedt(bieden) omtrent het al dan niet zuiver zijn van de grond en dat het niet verhindert dat de regels inzake grondverzet van toepassing blijven. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, verklaart de koper dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

### F. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed **geen ondergrondse/bovengrondse** stookolietank aanwezig is.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

### G. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers **ontkennend**, en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

### H. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na deze keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

Bij proces-verbaal van 28 januari 2021 werd door Vincotte vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben. De koper verklaart te weten dat hij over **een**

**termijn van 18 maanden beschikt vanaf heden** om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

#### **I. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van onderhavige verkoop, door energiedeskundige Ecerty.be, Waldeck Pers, gedateerd op 13 november 2020, met vermelding van de unieke code 20201113-0002339054-RES-1. Het berekend energieverbruik van deze woning bedraagt **789 KWh/m<sup>2</sup>**.

#### **J. RISICO-ZONE OVERSTROMINGEN - WATERPARAGRAAF**

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat voorschreven onroerend goed overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 30 april 2014 (1°) en overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 (2° en 3°) :

1° niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;

2° niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

3° niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

#### **K. KLIM FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT**

De verkoper verklaart op basis van de website: [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) dat het goed niet gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningsleidingen.

#### **L. ZONNEPANELEN - GROENESTROOMCERTIFICATEN**

De verkoper en koper verklaren dat er geen zonnepanelen vervat zijn in onderhavige verkoop.

#### **CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

*Notarissen Tom Verbist & Katrien Eerens*

*Kollegestraat 38 – 2440 Geel*

*Tel 014 588 141*

*katrien.eerens@belnot.be – tom.verbist@belnot.be*

*Email dossierbeheer bij notarissen Verbist & Eerens: jana@verbisteerens.be*

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

#### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

#### ***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 vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### ***Algemeen***

Een bidder 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 bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder 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.

#### *Vorrang 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 bidders 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) 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 werd 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. Voor 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 voorwaarden.

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.

Indien een door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

De bidder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

#### ***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 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 1251-2° 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 borggen 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 877 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 koopprijs en de kosten zal betalen.

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

### ***Kosten (Vlaams Gewest)***

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop ten laste van de verkoper, mits **de koper hierin forfaitair bijdraagt.**

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, **binnen vijf dagen** vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %).

### ***Zij bedraagt:***

- Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Vijftien komma vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Twaalf komma vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfnegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijfentachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Tien komma vijfentwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Tien komma twintig procent (10,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht

of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### ***Nalatigheidsinteressen***

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

### ***Sancties***

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats, 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.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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.

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

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

van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### ***Machten van de lasthebber***

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomenende 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](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 meegegeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

<b><i>D. Volmacht</i></b>
---------------------------

...

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1), handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser

of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

#### **SLOTVERKLARINGEN**

**1. Bekwaamheid.** De verschijners verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om onderhavige akte te tekenen, niet te zijn geïsoleerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

**2. Identiteit.** De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der verschijners werd aangetoond aan de hand van de stukken door de wet vereist en voorgelegd door verschijners.

**3. Informatieverstreking.** De verschijners erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De verschijners bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

**4. Verwijzing naar akten.** Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de verschijners uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, en deze akte, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

**5. Voorlezing-toelichting.** De verschijners erkennen ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, er kennis van genomen te hebben, en instrumenterende notaris te hebben ontslaan van volledige voorlezing van de akte.

Partijen hebben verklaard instrumenterende notaris uitdrukkelijk vrij te stellen van integrale voorlezing van de akte. Hierop ingaande werd de akte integraal voorgelezen wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van organieke wet op het notarisambt, evenals de gebeurlijke wijzigingen aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp – en werd de gehele akte door instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

#### **6. Recht op geschriften:**

vijftig euro (50,00 €).

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Geel, 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 hebben de verkopers met mij, notaris, getekend.

