

2024/0860

Op éénentwintig augustus TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG ga ik, Meester **Joachim PEYLS**, notaris met standplaats te Tongeren, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Identiteit van de eigenaar

[...]

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden 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

Notaris kantoor Hougaerts & Peyls
Meester Georges HOUGAERTS en Meester Joachim PEYLS
Sint-Maternuswal 1
3700 Tongeren

Beschrijving van het goed

STAD TONGEREN, eerste afdeling

1. Een **gebouw** op en met grond en aanhorigheden, ten kadaster gekend als "feestzaal", in de volksmond gekend als "de oude cinema", gelegen Grote Markt nummer 17+, gekadastraerd of het geweest, sectie **C**, volgens titel nummer 877/S/2 en volgens kadaster nummer **0877S2P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vier are achtennegentig centiare (4 a 98 ca).

Afgebeeld in het grijs als "lot 1" op nagemeld plan van de heer Robert Palmans.

2. De **bovenbouw** achter het restaurant, gelegen op de verdieping ten kadaster gekend als "deel van een appartementsgebouw" gelegen Grote Markt nummer 17A+2, op een perceel grond, gekadastraerd of het geweest, sectie **C**, volgens titel nummer 877/V/2 en volgens kadaster nummer **0877V2P0002**, met een oppervlakte volgens titel van drieënzeventig centiare (73 ca), volgens titel omschreven als "*de bovenbouw achter het restaurant uitgebraat door de verkopers, zijnde een deel van het perceel op het kadaster bekend als "feestzaal" Grote Markt 17, gekadastraerd sectie C nummer 877/S, dit deel omvattende alle gebouwen en ruimte boven het gelijkvloers, hebbende een oppervlakte van drieënzeventig vierkante meter*".

Afgebeeld in het paars als "lot 3" op nagemeld plan van de heer Robert Palmans dd. 20 januari 1997.

Plan-meting

Zoals deze goederen staan afgebeeld onder "lot 1" en "lot 3" op het opmetingsplan opgemaakt door de heer Robert Palmans, meetkundige schatter van onroerende goederen te Tongeren, gedateerd op 20 januari 1997, zoals dit gehecht gebleven is aan de akte verleden voor notaris Willy Geelen te Landen, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Bernard Indekeu te Zoutleeuw, met tussenkomst van notaris Hans Berquin te Brussel op 27 maart 1997, overgeschreven op het toenmalige Eerste Hypotheekkantoor te Tongeren op 22 mei 1997, boek 3308 nummer 3.

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

Oorsprong van eigendom

[...]

Verduidelijking aangaande de samenstelling het pand

De hierbij verkochte goederen hebben op zichzelf geen toegang tot de openbare weg, ingevolge waarvan er diverse erfdienstbaarheden van toepassing zijn, zoals nagemeld onder de titel "erfdienstbaarheden".

Tweede blad

Voor de goederen gelegen rechts van de hierbij verkochte goederen, staande met de rug naar de Grote Markt en met het zicht richting het pand (waar huidige horeca-zaak DE CASQUE gevestigd is), geldt wel een basisakte, verleden voor notaris Ghislain de Schaetzen destijds te Tongeren, met tussenkomst van notaris Hans Berquin destijds te Brussel op 13 december 1996, behoorlijk overgeschreven op het toenmalige Eerste Hypotheekkantoor te Tongeren.

De hierbij verkochte goederen maken geen deel uit van voormelde basisakte, doch wordt er wel verwezen naar de erfdienstbaarheden zoals opgenomen in die basisakte, daar deze de doorgang betreffen. Voormeld goed sub 2 betreft een overbouw op deze goederen, maar maakt alsook geen deel uit van de basisakte.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdnegenenveertig duizend euro (€ 149.000,00).

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 **woensdag 9 oktober 2024** om 13:00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 17 oktober 2024** om 13:00 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.

Bezoeken

Het goed kan begeleid bezocht worden op de volgende dagen, **na voorafgaande telefonische dan wel elektronische aanmelding bij het notariskantoor:**

- Maandag 23 september 2024 tussen 13:00 uur en 17:00 uur;
- Donderdag 10 oktober 2024 tussen 15:00 uur en 18:00 uur;
- Dinsdag 15 oktober 2024 tussen 15:00 uur en 18:00 uur;

Telefonisch aanmelden kan via telefoonnummer: 012/23.10.22.

Aanmeldingen per mail kunnen via joachim.peyls@belnot.be.

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 notaris voert de gebruikelijke publiciteit uit d.w.z. publicatie op www.biddit.be en op immoplatform (www.notaris.be/immo) en www.nothp/immo alsook op www.immoweb.be. Hij voorziet een fotoreportage met virtueel bezoek, grondplan en verzorgt de publiciteitsborden.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Het bij deze te verkopen eigendom is onverhuurd en dus **vrij van gebruik**.

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

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

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

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.

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.

Stabiliteitsverslagen

Onderhavige notaris ontving van de Stad Tongeren 2 **stabiliteitsverslagen** van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg aangaande de hierbij verkochte goederen. Deze verslagen zullen aangehecht blijven aan onderhavige akte, alsook mee geregistreerd worden, om er één geheel mee te vormen.

De verslagen met foto's liggen daarnaast ook ter inzage in het kantoor van ondergetekende notaris en kunnen op elk moment tijdens de kantooruren worden geraadpleegd.

Het stabiliteitsverslag van 5 juni 2019 vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

"Geachte,

Naar aanleiding van ons plaats bezoek aan de "oude cinema", gelegen op de grote markt 14 geef ik u graag onze bevindingen door.

Op 9 augustus 2018 heeft de brandweer reeds een tussenkomst gedaan in de doorgang naar de achterliggende parkeergarages om loshangende bakstenen en elementen te verwijderen. De situatie en de bijhorende risico's voor personen en eigendommen is op 5 juni 2019 opnieuw hetzelfde:

- *Bakstenen die naar beneden zijn gevallen in de doorgang naar de achterliggende garages in de nis ter hoogte van het plat dak tussen de appartementen vooraan aan de markt en de cinemazaal aan de achterzijde (zie foto 1 + 2)*
- *Twijfelachtige stabiliteit van de gevel in de nis ter hoogte van het plat dak tussen de appartementen vooraan aan de markt en de cinemazaal aan de achterzijde (zie foto 1)*
- *Losliggende pannen aan de achterzijde van de cinemazaal ter hoogte van de garageboxen achteraan. (zie foto 3)*

Omdat de brandweer geen tussenkomst kan doen achteraan omwille van de onbereikbaarheid van het dak voor een ladderwagen en wij van mening zijn dat er gezocht moet worden naar een meer solide oplossing in afwachting van een definitieve oplossing in functie van de veiligheid van omwonenden en van de gebruikers van de doorgang naar de garageboxen werd de volgende oplossing voorgesteld en overeengekomen tussen de brandweer, de stadsingenieur en de politie:

- *Prioriteit 1: aanbrengen van nadar-/herashekken ter afscherming van de nis in de doorgang door de bevoegde stadsdiensten.*
- *Voorstel ter beveiliging van de situatie: installeren van vangnetten in de nis en rondom de gevels van de oude cinemazaal met als doel het vermijden van vallend puin op personen en bescherming van aangrenzende eigendommen. (bijvoorbeeld ter hoogte van de rode lijn op foto 4).*

Hoogachtend,

Martijn Stassen

Kapitein"

Het stabiliteitsverslag van 29 september 2022 vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

"Geachte,

Naar aanleiding van ons plaats bezoek aan de "oude cinema", gelegen op de grote markt 14 geef ik u graag onze bevindingen door.

Historiek:

- *09/08/2018: tussenkomst brandweer loshangende bakstenen en elementen*
- *05/06/2019: oproep brandweer voor "instortingsgevaar element", gevolgd door advies brandweer*

Derde blad

- 29/09/2022: oproep brandweer voor afspringend beton
De situatie en de bijhorende risico's voor personen en eigendommen is op 29/09/2022 opnieuw / nog steeds hetzelfde:
- Stukken beton die naar beneden zijn gevallen in de doorgang naar de achterliggende garages in de nis ter hoogte van het plat dak tussen de appartementen vooraan aan de markt en de cinemazaal aan de achterzijde (zie foto 1 + 2)
- Twijfelachtige stabiliteit van de gevel in de nis ter hoogte van het plat dak tussen de appartementen vooraan aan de markt en de cinemazaal aan de achterzijde (zie foto 1)
- Scheurend beton in de trapoversteek achter de toegangspoort van de garages achteraan.

Gezien de situatie niet veranderd is ten opzichte van het advies dd 05/06/2019, herhaalt de brandweer zijn advies: "Omdat de brandweer geen tussenkomst kan doen achteraan omwille van de onbereikbaarheid van het dak voor een ladderwagen en wij van mening zijn dat er gezocht moet worden naar een meer solide oplossing in afwachting van een definitieve oplossing in functie van de veiligheid van omwonenden en van de gebruikers van de doorgang naar de garageboxen"

- Aanbrengen van nadar-/herashekken ter afscherming van de nis in de doorgang door de bevoegde stadsdiensten. (OK)
- Voorstel ter beveiliging van de situatie: installeren van vangnetten in de nis en rondom de gevels van de oude cinemazaal met als doel het vermijden van vallend puin op personen en voertuigen en bescherming van aangrenzende eigendommen.

Hoogachtend,
Martijn Stassen
Kapitein"

Daar er sedert het laatstgemelde verslag geen acties meer ondernomen werden, zal de koper hier zijn eigen zaak van maken en is hij door middel van voornoemde verslagen behoorlijk ingelicht over de toestand van het gebouw.

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.

Gemeenheden

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.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **behoudens** deze vermeld in de laatste titel, te weten aankoopakte verleden voor notaris Luc Van Eeckhoudt te Linter, vervangende zijn ambtsgeenoot notaris Bernard Indekeu te Zoutleeuw op 3 november 2003, verwijzend naar eerdere aktes (verleden voor 1. Notaris Willy Geelen te Landen, vervangende zijn ambtsgeenoot notaris Bernard Indekeu te Zoutleeuw, met tussenkomst van notaris Hans Berquin te Brussel op 27 maart 1997; 2. Notaris Ghislain de Schaetzen te Tongeren, met tussenkomst van notaris Hans Berquin te Brussel op 13 december 1996; 3. Notaris Erard de Schaetzen te Tongeren op 29 april 1972 en 4. Notaris Erard de Schaetzen te Tongeren op 30 augustus 1968).

Het oorspronkelijke plan van erfdienstbaarheden met de letters ABCDE waarnaar verwezen wordt, betreft een plan van de heer Rudi De Meijer, landmeter-expert te Hasselt van 22 augustus 1968, zoals dit gehecht is gebleven aan de aankoopakte verleden voor notaris Erard de Schaetzen destijds te Tongeren op 30 augustus 1968, [...]

Bijkomend wordt er nog verwezen naar een plan van de heer Robert Palmans, landmeter-expert te Tongeren van 20 januari 1997, zoals dit gehecht gebleven is aan de akte verleden voor notaris Willy Geelen te Landen, vervangende zijn ambtsgeenoot notaris Bernard Indekeu te

Zoutleeuw, met tussenkomst van notaris Hans Berquin te Brussel op 27 maart 1997, overgeschreven op het toenmalige Eerste Hypotheekkantoor te Tongeren op 22 mei 1997, boek 3308 nummer 3.

"Erfdienstbaarheden:

Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand, met al zijn erfdienstbaarheden. De "verkoper" verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan sedert zijn verkrijging en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader, behoudens hetgeen hierna is vermeld. Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

I.) *In de aankoopakte, waarbij de verkopende partij het goed heeft aangekocht is letterlijk vermeld hetgeen volgt (onder punt 7 – erfdienstbaarheden):*

a. *"Bestaande erfdienstbaarheden:*

In een akte van verkoop, verleden voor notaris Erard de Schaetzen te Tongeren de dato 29 april 1972, verwijzend naar een akte verleden voor dezelfde notaris de dato 30 augustus 1968, staat letterlijk vermeld:

- i. De verkoper verbindt zich een eeuwigdurende erfdienstbaarheid te laten vestigen van doorvaart met centimeters, ten voordele van de kopers of van hun afstammelingen of rechthebbenden (huidige en toekomstige eigenaars van de loten 1, 2 en 3). Zoals deze doorvaart is aangeduid onder letter A van het hiervoor aangehaald plan.*
- ii. De verkoper verbindt zich eveneens een eeuwigdurende erfdienstbaarheid te laten vestigen ten voordele van de kopers of van hunne afstammelingen of rechthebbenden, op het perceel afgebeeld onder letter B van het hiervoor aangehaald plan met recht van doorgang voor voertuigen naar de loten 1, 2 en 3, elke afzonderlijk, met betrekking tot de doorgangen vermeld onder de cijfers 1/a, 1/b en 1/c, op het hiervoor aangehaald plan.*
- iii. De kopers of hunne afstammelingen of rechtverkrijgenden, verbinden zich een eeuwigdurende erfdienstbaarheid te verlenen ten gunste van de verkoper onder lot 3 van het hiervoor aangehaald plan, zoals dit is afgebeeld onder letter C, van gemeld plan met slechts het recht van doorgang tot de gebouwen die thans uitgebaat zijn als bioskoopzaal".*

Verduidelijking:

- 1. In de oorspronkelijke akte staat het woord "op" in plaats van "onder" hiervoor vetjes afgedrukt.*
- 2. Op het plan PALMANS, zijn deze erfdienstbaarheden aangeduid als volgt:*
 - a. Deze onder 1./ blauwe kleur en roze kleur*
 - b. Deze onder 2./ groene kleur*
 - c. Deze onder 3./ gele kleur*

De erfdienstbaarheden onder 1./ en 2./ zijn gevestigd ten laste van het verkochte goed, deze onder 3./ in voordeel van het verkochte goed."

Voormelde erfdienstbaarheden onder I.) a.) werden gevestigd blijkens voornoemde akte van 30/08/1968.

b. *"Nieuwe gevestigde erfdienstbaarheid:*

Autostandplaatsen:

Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend een recht van gebruik van de parking, voor het plaatsen van vier personenauto's en doorgang tot aan de parkeerplaatsen verleend gelegen achteraan het thans verkochte omschreven goed sub 2, ten laste van dit goed sub 2 en ten voordele van de drie privaatieve kavels op de eerste tot en met de derde verdieping van het appartementsgebouw, omschreven in de basisakte verleden voor ondergetekende notarissen op heden. De kosten van onderhoud, beperkt tot de vier parkeerruimten, zijn ten laste van de verkoper."

Verduidelijking:

Deze erfdienstbaarheid is gevestigd op de plaats aangeduid met roze kleur op het "plan PALMANS".

Dit wordt aldus gesteld ter verduidelijking van hetgeen terzake is vermeld in de eigendomstitel van de huidige verkopende partij, alwaar gemeld is dat deze parking

zich zou bevinden op het perceel sectie C nummer 877/s, hetgeen onmogelijk is gezien dat perceel bebouwd is."

Voormelde erfdiensbaarheid onder I.) b) werd gevestigd blijkens voornoemde akte van 13/12/1996.

II.) *"In de basisakte verleden voor notaris de Schaetzen te Tongeren en Berquin te Brussel op 13 december 1996, waarvan een deel van het onroerend goed gekadastraerd sectie C nummer 877/s, werd geplaatst onder het stelsel van mede-eigendom overeenkomstig artikel 577-3 tot 14 van het burgerlijk wetboek, zijn volgende erfdiensbaarheden vermeld:*

a. De erfdiensbaarheid, hiervoor reeds aangehaald onder littera a. is ook vermeld in de basisakte.

b. Onder paragraaf 2 van punt 13 "bijzondere erfdiensbaarheden" in gezegde basisakte is vermeld hetgeen volgt:

i. "Nieuwe erfdiensbaarheden"

1. Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend, een recht van doorgang verleend lastens vooromschreven goed, voorwerp van huidige basisakte, lopende vanaf de toegangsboog aan de straatkant onder de eerste tot en met de vierde verdieping van de gebouwen waarop onderhavige basisakte betrekking heeft, over het tracé zoals beschreven in de akte van verkoop, verleden voor notaris Erard de Schaetzen te Tongeren de dato 29 april 1972, zoals hoger vermeld, in het voordeel van de naastliggende en achterliggende gronden en gebouwen, gekadastraerd sectie C nummer 877/r en 877/x/ex.

2. Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend, een recht van plaatsing verleend van een lichtreclame op de gemeenschappelijke muren tussen de ramen van de eerste en de tweede verdieping, aan de rechterzijde van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, in het voordeel van de gelijkvloerse verdieping.

Een zelfde recht wordt verleend aan de linkerzijde van het gebouw in het voordeel van de overige privatieve kavels.

3. Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend, een recht van plaatsing verleend van een lichtreclame op de toegangsboog boven de inrit naar de achterliggende gebouwen en garages en onder de eerste verdieping van de gebouwen voorwerp van onderhavige akte, in het voordeel van de naastliggende en achterliggende gronden en gebouwen, gekadastraerd sectie C nummer 877/r, mits het bekomen van de nodige machtigingen en vergunningen van gemeentelijke en eventuele andere overheden.

4. Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend een recht van plaatsing verleend van een lichtreclame op de muren onder de toegangsboog van voormelde inrit, grenzend aan de eigendom gekadastraerd sectie C nummer 876/a, zijnde de muren aan de linkerzijde van het gebouw lopende van punt C naar punt E, aangeduid op voormeld plan, in het voordeel van de naastliggende en achterliggende gronden en gebouwen, gekadastraerd sectie C nummer 877/r, mits het bekomen van het akkoord van de naburige eigenaar van voormelde eigendom gekadastraerd sectie C nummer 876/a, en mits het bekomen van de nodige machtigingen en vergunningen van gemeentelijke en eventuele andere overheden.

5. Verduidelijking: punt C en E zijn de punten 116 en 130 aangeduid op het plan PALMANS.

De kopende partij zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de verkopende partij spruitende uit voormelde erfdiensbaarheden, in zoverre ze nog van toepassing zijn, zonder dat onderhavige tekst aan derde personen

meer rechten zou toekennen dat ze hebben op grond van de wet of van niet verjaarde titels."

De erfdiensbaarheden onder II.) zoals opgenomen in voornoemde basisakte zijn van toepassing op de hierbij verkochte goederen, daar zij een overbouw betreffen alsook een recht van doorgang. Zoals gezegd maken de hierbij verkochte goederen *an sich* echter geen deel uit van deze basisakte.

III.) *"Vestiging van een bijkomende erfdiensbaarheid*

a. *In voordeel van het verkocht goed:*

De verkoop omvat een deel van het gebouw, gekadastraerd sectie C nummer 877/s, namelijk de bovenbouw. Dit deel van het gebouw is bestemd om gevoegd te worden bij het aanpalende perceel sectie C nummer 877/r, eveneens verkocht bij onderhavige akte.

Ten laste van het overige deel van het perceel nummer 877/s (zijnde gelijkvloers en grondsotel) worden ten kosteloze titel, en eeuwigdurend volgende zakelijke rechten gevestigd:

Het deel van het gebouw sectie C nummer 877/s, verkocht bij onderhavige akte mag aldus behouden blijven boven het resterende eigendom van de verkopende partij. De koper zal het dak onderhouden en zich verzekeren tegen brand- en andere risico's. Het onderhoud van het plat dak boven het gelijkvloers van het gebouw sectie C nummer 877/s, deelmakend van lot drie van het plan PALMANS, blijft ten laste van de verkopende partij, zolang de ruimte boven het plat dak niet gebruikt wordt. Indien deze ruimte zou benut worden door de kopende partij, dient deze in te staan voor onderhoud van het plat dak, met eerbiediging van de bestaande leidingen en afvoeren, zoals in volgend punt bepaald. De bestaande leidingen en afvoerkanalen in het resterende eigendom van de verkopende partij mogen instandgehouden en onderhouden worden. Alle faciliteiten moeten worden verleend om de nodige werkzaamheden te kunnen uitvoeren aan het overgebouwde deel, via het resterende gedeelte van perceel sectie C nummer 877/s (gelijkvloers).

Er wordt bepaald dat bij afbraak en wederopbouw van het gebouw, thans gekadastraerd sectie C nummer 877/s, de bovenbouw eveneens mag wederopgebouwd worden door de huidige kopers of hun rechtverkrijgenden.

Bij wederopbouw dient de oprichter van het gelijkvloers zijn werken aldus te voorzien dat deze voldoende stevig zijn om een nieuwe bovenbouw op te richten, vergelijkbaar met hetgeen thans aanwezig is, na verkrijging van de nodige bouwvergunningen.

De verkochte bovenbouw mag gerenoveerd worden (mits bekomen van de nodige toelatingen bij de bevoegde instanties), de bestaande constructies mogen enkel uitgebreid worden, indien dit de stabiliteit van de onderbouw niet in het gedrang brengt, hetgeen door een architect zal moeten bevestigd worden. De verkopende partij heeft het recht niet om zelf nog gebouwen op te richten boven haar resterend eigendom.

De koper mag de ramen van het verkochte goed terug voorzien van vensters. De verkoper staat aan de koper toe om een poort te plaatsen aan de cinemazaal voor de parkings om het achterliggende gedeelte te beschermen, doch rekening houdend met de erfdiensbaarheden.

De bestaande nooduitgang van de feestzaal uitgevend op het plat dat van het McDonald's restaurant mag alleen als nooduitgang gebruikt worden. De koper mag deze nooduitgang (punt V-D in lot drie van het plan PALMANS) voorzien van een noodtrap zoals vereist voor de Brandweer.

De verkoper gaat akkoord met de aanleg van een water, gas en elektriciteitsleiding naar het verkocht goed (alle werken en herstel van wegenis uit te voeren op kosten van de koper).

Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend, een recht van plaatsing verleend van een lichtreclame op de toegangsboog boven de inrit naar de achterliggende gebouwen en garages en onder de eerste verdieping van de gebouwen voorwerp van deze verkoop, in het voordeel van de naastliggende en achterliggende gronden en gebouwen, gekadastraerd sectie C nummer 877/R, mits

het bekomen van de nodige machtigingen en vergunningen van gemeentelijk en eventuele andere overheden.

Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend een recht van plaatsing verleend voor een lichtreclame op de muren onder de toegangsboog van voormelde inrit grenzend aan de eigendom gekadastraerd sectie C nummer 876/a (eigendom Boulet) zijnde de muren aan de linkerzijde van het gebouw lopende van punt C naar punt E, aangeduid op voormeld plan, in het voordeel van de eigenaar van de naastliggend een achterliggende gronden en gebouwen, gekadastraerd sectie C nummer 877/r, mits het bekomen van het akkoord van de naburige eigenaar van voormelde eigendom gekadastraerd sectie C nummer 876/a, en mits het bekomen van de nodige machtigingen en vergunningen van gemeentelijk en eventuele andere overheden. Deze zakelijk rechten zijn vermeld in de basisakte.

Verduidelijking: punt C en E hiervoor komen overeen met punten 116 en 130 op het plan PALMANS;

b. Ten laste van het verkochte goed:

Er wordt ten titel van zakelijk recht en ten kosteloze titel, eeuwigdurend een recht van plaatsing voor buizen en leidingen uit de keuken van McDonald's ten laste van het goed gevestigd op de bovenbouw aan de achterzijde van McDonald's (deel van 877/s)"

Voormelde erfdiensbaarheden onder III.) werden gevestigd blijkens voornoemde akte van 27/03/1997.

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.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Het kadastraal uittreksel vermeldt dat de opbouw van de constructies reed beëindigd werd voor 1850. Constructies die werden **opgericht vóór 22 april 1962** en, conform artikel 4.2.14 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden geacht vergunde constructies te zijn.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 17 januari 2024 en 2° het hypothecair getuigschrift dat :

1. voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

Zesde blad

- de dato 22 januari 1974 voor bouwen van restaurant-kantoren en huisbewaarderappartement (referentie 73083_2002_2814, gemeentelijk dossiernummer 1972/02890);
- de dato 1 februari 1994 voor herinrichting en verbouwing van bestaand gebouw + afbraak van cinemazaal + aanleg parkeerruimte met groen aanplanting (referentie 73083_2002_1298, gemeentelijk dossiernummer 1993/06644);
- de dato 15 januari 2002 voor verbouwen van bureelruimte tot 5 appartementen en 1 studio (referentie 73083_2001_262, gemeentelijk dossiernummer 2001/08787);
- de dato 3 september 2009 voor plaatsen van lichtreclame op voorgevel, het (bij)plaatsen van hvac-toestellen op het dak en plaatsen van akoestisch scherm rond de toestellen op het dak (referentie 73083_2009_270, gemeentelijk dossiernummer 2009/11942/K);
- de dato 27 mei 2016 voor verbouwen van 2 horecazaken (samenvoegen van 2 panden + dichtbouwen achterliggende koer) (referentie 73083_2016_56, gemeentelijk dossiernummer 2016/14143);

De voormelde vergunningen de dato 22/01/1974, 15/01/2002, 03/09/2009 en 27/05/2016 hebben betrekking op de goederen gelegen rechts van de hierbij verkochte goederen (en dus niet op de hierbij verkochte goederen), maar werden toch mee betrokken op het stedenbouwkundig uittreksel daar dit perceel verweven zit met het perceel er langs door middel van de overbouw. Voormeld goed sub 2 (de "bovenbouw") is een overbouw op het naastgelegen perceel, waarvoor een basisakte werd opgemaakt en waarop deze vergunningen betrekking hebben.

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:
 - **woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde**, overeenkomstig het origineel gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (goedgekeurd de dato 05/04/1977);
 - **deelplan afbakeningslijn**, overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan KSG Tongeren (goedgekeurd de dato 21/10/2015);
 - **centrumgebied, alsook kerngebied**, overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP CENTRUM (goedgekeurd de dato 26/10/2015), alsook door het RUP CENTRUM II dat nog in opmaak is, doch aangevat werd op 12/10/2022);
3. het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4. het goed **niet** bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. er **geen** verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van **toepassing** is op het goed;
6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato **17 januari 2024** ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De **notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie** in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De eigenaar biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Overeenkomstig de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen deze gelegen zijn, bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies, **vermoed vergund** te zijn, en dit zoals

vermeld in artikel 4.2.14 § 1 tot en met 4 en artikel 7.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op 21 december 2023, 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 het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

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

De notaris informeert dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de eigenaar verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** 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.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De eigenaar verklaart dat het hierboven beschreven 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris informeert de koper dat het hierboven beschreven goed is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet, namelijk:

- in de inventaris van archeologische zones als zijnde historische stadskern van Tongeren;
- in de UNESCO Werelderfgoed bufferzone van de Basiliek Onze-Lieve-Vrouw met stadstoren: buffer;

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be. Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.
2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid van artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet.

Het goed is wel opgenomen in het **onroerend erfgoedrichtplan** Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, **geen** voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid 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.

Bestaande toestand

Uit de vaststellingen van de notaris en de eerdere eigendomstitels blijkt dat het goed thans leeg staat en voorheen gebruikt is geweest als cinemazaal, alsook als (deel van een) fastfoodrestaurant. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet opgenomen** is:

- 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;
- 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).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

- 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. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte een inrichting gevestigd was of een activiteit werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van **de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken**, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Tongeren heeft bij brief van 17 januari 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen/ omgevingsvergunningen voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten werden afgeleverd:

- de dato 18 november 1996, met dossiernummer 199640 en referentienummer 1998/M711, risicoklasse 3, voor een snelbedieningsrestaurant

2. Er worden 2 bodemattesten voorgelegd die betrekking hebben op de hierboven vermelde goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 20 december 2023 (kenmerken 20230906018 en 20230906023).

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

"1. kadastrale gegevens

Datum toestand op : 14.12.2023

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1. Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 13.12.2023. Het bodemonderzoek betreft een administratief onderzoek waarbij geen veldwerk uitgevoerd werd.

2.2. Documenten over de bodemkwaliteit**2.3.1. Extra informatie**

DATUM: 13.12.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek voormalige garage, Grote Markt zeventien en 17a+2 in Tongeren

AUTEUR: VDC milieu bv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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.

te Mechelen, 20.12.2023

(getekend)

Ann Cuyckens

Afdelingshoofd"

Asbest

- a) De eigenaar verklaart dat het bij deze hierboven beschreven gebouw werd opgericht vóór 2001.

- b) De eigenaar verklaart dat het attest van 18 januari 2024 en met als unieke code 20240118-000171.000, opgemaakt door de heer Jozef Simons (DES-WGX77) aan de koper zal overhandigd worden.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 5 Asbestmaterialen
- 2 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 2 Asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 2 Asbestmaterialen verwijderen
- 0 Asbestmaterialen maatregelen nemen
- 1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

Achtste blad

Stookolietank

De eigenaar verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed **geen** stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de eigenaar 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.

Energieprestatiecertificaat

De eigenaar verklaart dat voor het bij deze hierboven beschreven goed een geldig **energieprestatiecertificaat niet-residentieel** werd opgemaakt door Mevrouw Emma Vandersmissen (EP19771), erkend energiedeskundige type A op datum van 30 januari 2024 met vermelding van unieke code UC 20240130-0019901379-NR-1 met **energielabel X**, 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 eigenaar ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

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

Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen

Het goed is een grote niet residentiële gebouweenheid in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;
4. koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Het hierboven beschreven goed maakt deel uit van een groter gebouw. De renovatieverplichting naar aanleiding van deze beslag slaat enkel op de individuele onderdelen van de hierboven beschreven privé-eigendommen.

Binnen vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte moet een EPC kleine niet-residentiële gebouwen of residentiële gebouwen voorliggen waaruit blijkt dat het hierboven beschreven goed voldoet aan de bovenstaande energieprestaties.

Indien de koper evenwel het hierboven beschreven goed binnen vijf jaar na beslag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Verwarmingsaudit

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het verkochte goed **niet gelegen** is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Rookmelders

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed **niet uitgerust** is met rookmelders.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Controle van de elektrische installatie

De notaris wijst erop dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De koper koopt de elektrische installatie in de toestand waarin deze zich op dag van de toewijzing zal bevinden en zal hier zijn eigen zaak van maken, ter volledige ontlasting van de verkoper.

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.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte goed **geen** roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er **evenmin** goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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 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.

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.

Ondergetekende notaris heeft vastgesteld dat de elektriciteit niet werkt ter plaatse.

Kabels en leidingen

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.

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.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op 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 moet worden aanzien als een 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 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 de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich

wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht 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 of hernomen 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedensysteem, zal het

systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder 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 bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 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 bieder (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 bieder.

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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden 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 bidit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden 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 invoeren. 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 koopprijs 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.

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:

Elfde blad

- eenentwintig komma tien procent (21,10 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijftachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijftwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfnegentig 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);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen 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.

Nalatighedsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte

ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – 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 verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden 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.

**Dertiende en
laatste blad**

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 abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

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

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)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door Meester **Joachim PEYLS**, notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte als voormeld.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Tongeren, 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 tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.