

BIDDIT VOORWAARDEN**(...)****3770 Riemst, Visésteenweg 225****(...)**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

(...)***Bijzondere verkoopsvoorwaarden******Contactgegevens van het notaris kantoor***

VUYLSTEKE & BUNKENS BV BVBA

Geassocieerde notarissen

Op de Dries 4

3770 Riemst

Kantooruren:

- Maandag-vrijdag: 09u00 - 12u00
14u00 - 17u30

Dinsdagvoormiddag en donderdagnamiddag werkt het kantoor met gesloten deuren (telefonisch niet bereikbaar)

- Zaterdag-zondag: gesloten

Telefoon: +32 - (0)12/44.01.44

E-mail: info@vbnot.be

Derdenrekeningnummers:

- Belfius: BE05 7785 9625 1375
- BNP Paribas Fortis: BE60 0010 6511 5570
- ING: BE47 3350 2171 2080
- KBC Bank: BE14 7360 0406 6283

Beschrijving van het goed**Gemeente RIEMST - zesde afdeling - Zichen-Zussen-Bolder**

I./ HET GEDEELTE DAT ZICH BEVINDT ONDER HET STATUUT VAN DE MEDE-EIGENDOM

1. In een appartementsgebouw, op en met grond, gelegen aan de Visésteenweg nummer 225, gekend volgens titel sectie C deel van nummer 478/Z met een oppervlakte volgens meting van driehonderd achtentwintig vierkante meter en veertien vierkante decimeter (328,14 m²), zoals dit goed voorkomt onder de **loten 3 en 5** van het plan van meting en verdeling, opgemaakt door partijen op 26 oktober 2000, hetwelk plan, gehecht is gebleven aan de basisakte/verkoop verleden voor notaris Arnold VUYLSTEKE, verbleven hebbende te Zichen-Zussen-Bolder op 8 december 2000.

A. in privatieve eigendom: de handelsruimte in de kelder en op het gelijkvloers, bestaande uit:

a) in de kelderverdieping: de volledige kelderverdieping, voor zover gelegen onder de loten 3 en 5, ter uitzondering van:

1/ de ruimte links, aan de voorkant van het gebouw, genaamd "berging", waar zich de tellers van de nutsbedrijven bevinden, of zich in de toekomst zullen bevinden;

2/ de trappenhall aan de linkergevel van het gebouw en aangeduid door de tekst "ingang personeel"; en;

3/ de verwarmingsruimte aangeduid met de benaming "CV", gelegen rechts aan de achterzijde van lot 5, eveneens op hogervermeld plan genaamd "II";

b) op het gelijkvloers: de loten 3 en 5, ter uitzondering van:

1/ het gangpad, zich bevindende aan de linkerzijde van het gebouw en leidend van de voorste grens van het complex naar de deur die toegang geeft tot het privaatief gedeelte van het hiernavermelde appartement "1"; de trappenzaal naar boven die zich achter deze deur bevindt behoort eveneens niet tot het hier beschreven "Handelsgedeelte"; zoals dit gangpad wordt weergegeven op hogervermelde plannen "II" en "IV";

2/ de trappenzaal, gelegen langs de linkergevel aan de achterzijde van het gebouw en aangeduid in gele kleur;

Bemerking: de loten 3 en 5 van dit handelsgedeelte vormen samen met het lot 4 één onafgescheiden ruimte; enkel loten 3 en 5, met uitsluiting van het lot 4, werden onder het statuut van de mede-eigendom geplaatst.

B. in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënvijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

II./ HET HIERNA BESCHREVEN GEDEELTE DAT ZICH **NIET** BEVINDT ONDER HET STATUUT VAN DE MEDE-EIGENDOM

2. Het gedeelte atelier en toonzaal, op en met grond en aanhorigheden, voorkomende onder **lot 4** van hogervermeld plan van meting, met een gemeten oppervlakte van vierhonderd negenendertig vierkante meter en vijfendertig vierkante decimeter (439,35 m²), omvattende de grond en de volledige constructie met aanhorigheden.

3. Het gedeelte atelier en toonzaal, op en met grond en aanhorigheden, voorkomende onder **lot 6** van hogervermeld plan van meting, met een gemeten oppervlakte van tweeënveertig vierkante meter en vijfenzestig vierkante decimeter (42,65 m²), omvattende de grond en de volledige constructie met aanhorigheden.

4. De doorrit langs de linker- en achterzijde van het gebouw, op en met grond en aanhorigheden, voorkomende onder **lot 2** op hogervermeld plan van meting en verdeling, met een gemeten oppervlakte van driehonderd zesennegentig vierkante meter en vier vierkante decimeter (396,04 m²).

5. De garage, op en met grond en aanhorigheden, gelegen aan de achterzijde van het complex en voorkomende onder **lot 7** op hogervermeld plan van meting en verdeling, met een gemeten oppervlakte van ééneenzestig vierkante meter en twintig vierkante decimeter (61,20 m²).

6. De parking op en met grond en aanhorigheden, gelegen aan de zijde van de Visésteenweg, voorkomende onder **lot 1** op hogervermeld plan van meting, met een gemeten oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter en tweeënzestig vierkante decimeter (62,62 m²).

Kadastraal gekend als **478V4P0003** en "VISESTWG 225 (HA.GV./K-G)".

Zoals dit goed uitvoerig beschreven staat in voornoemde basisakte/verkoop verleden voor notaris Arnold VUYLSTEKE, voornoemd, op 8 december 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op 22 december erna, boekdeel 3982 nummer 5.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en

de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt vijfenzeventig duizend euro (75.000,00 EUR)

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 22 april 2025 om twaalf uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 30 april 2025 om twaalf uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 6 mei 2025 om achttien uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonische afspraak met het kantoor van notarissen Vuylsteke & Bunkens.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Voormelde goederen zijn 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 vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren 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.

De verkoper informeert de koper dat er in het verleden vochtproblemen zijn geweest in het verkochte goed, door insijpelend water van het dak en dat hiervoor de nodige actie werd ondernomen om het probleem te behandelen.

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.

Uit de eigendomstitel van de eigenaar blijken erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden te zijn met betrekking tot voormelde goederen, hierna letterlijk overgenomen, te weten:

"... BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN

A. *Er wordt een kosteloos **recht van doorgang** ten titel van erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de handelsruimte, voormeld, gelegen op de loten 3 en 5, en ten laste van het lot 4 op hogervermeld plan van meting en verdeling, opgemaakt door partijen op zesentwintig oktober tweeduizend, ten voordele van de*

appartementen 1 en 2 en, voor zoveel als nodig, het handelsgedeelte; dit recht van doorgang is enkel bestemd voor de bewoners van deze appartementen en, voor zoveel als nodig, de gebruikers van de loten 3 en 5, om toegang te hebben tot de verwarmingsruimte en de meters en leidingen van de nutsvoorzieningen die zich in de kelderruimte van het lijdend erf bevinden, meerbepaald, wat betreft de meters en leidingen, deze die zich bevinden of in de toekomst zullen bevinden in de gemeenschappelijke bergruimte, aangeduid op hogervermeld plan van de kelderverdieping, evenals de tellers van de elektriciteitsmaatschappij die zich op dit ogenblik elders in deze kelderverdieping bevinden.

B. Er wordt een kosteloos **erfdienstbaarheid van overbouw** gevestigd ten laste van hogervermeld "lot 4", voor wat betreft het dakterras dat zich bevindt boven dit "lot 4" en aansluitend aan het appartement "1", ten voordele van, hogervermeld "appartement 1" waarbij het aansluit en waarvan het deel uitmaakt.

De eigenaar van dit appartement dient er zorg voor te dragen dat de staat van de bekleding van het terras voldoende is om doorsijpeling van water te voorkomen.

C. Er wordt een kosteloze **erfdienstbaarheid van overbouw** gevestigd ten laste van hogervermeld "lot 4", op hetzelfde plan van meting, voor wat betreft het dakterras dat zich bevindt boven dit lot "4" en aansluitend aan het appartement "2", ten voordele van, te hogervermeld "appartement 2", waarbij het aansluit en waarvan het deel uitmaakt.

De eigenaar van dit appartement dient er zorg voor te dragen dat de staat van de bekleding van dit terras voldoende is om doorsijpeling van water te voorkomen.

D. Er wordt een kosteloze **erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart** gevestigd ten laste van lot "2", eveneens op hogervermeld plan van meting en verdeling, ten voordele van hogervermeld appartement "2", vanaf de Visésteenweg tot aan de ingang aan de linkerachterzijde van het gebouw en op hogervermeld plan "II" aangeduid met de benaming "ingang personeel"; zoals dit recht van doorgang en doorvaart op hogervermeld plan van meting en verdeling, opgemaakt door partijen op zesentwintig oktober tweeduizend, wordt aangeduid met de letters "A-B-C-D". Deze erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart zal

ten allen tijde vrij zijn van hindernissen, zoals onder meer geparkeerde voertuigen, die de doorgang belemmeren.

E. Er wordt een kosteloze **erfdienstbaarheid van doorgang** gevestigd ten laste van lot "1", eveneens op hogervermeld plan van meting en verdeling, ten voordele van hogervermeld appartement "1", vanaf de Visésteenweg tot aan het gemeenschappelijk voetpad dat leidt tot de deur die toegang geeft tot hogervermeld "appartement 1". Dit recht van doorgang zal enkel mogen gebruikt worden door voetgangers en fietsers die zich de toegang willen verschaffen tot hogervermeld "appartement 1".

F. Er wordt tenslotte een kosteloze **erfdienstbaarheid door bestemming van de huisvader** gevestigd ten laste van hogervermeld lot 4, voorkomende op het hogervermeld plan van meting en verdeling, opgemaakt door partijen op zesentwintig oktober tweeduizend, ten voordele van de privatieven "Appartement 1" en "Appartement 2", voor wat betreft alle **leidingen** van elektriciteit, water, gas, afvoer en dergelijke. De eigenaar van lot 4 zal moeten gedogen dat deze leidingen over zijn erf lopen en desgevallend tot deze leidingen toegang moeten verlenen om de nodige herstellingen te laten uitvoeren.

BEMERKING AANGAANDE ALLE ERFDIENSTBAARHEDEN, HIERBOVEN GEVESTIGD:

Alle hogervermelde erfdienstbaarheden zijn in principe eeuwigdurend. Indien het statuut van de mede-eigendom echter zou komen te vervallen als gevolg van de vereniging van de eigendomsrechten aangaande de privatieve kavels in één hand, zullen hogervermelde erfdienstbaarheden op dat ogenblik van rechtswege vervallen."

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

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.

De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Oud Burgerlijk Wetboek).

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

Mede-eigendom

In voormelde akte de dato 8 december 2000 werd het volgende bepaald, hierna letterlijk overgenomen, te weten:

"... Na deze uiteenzetting hebben de komparanten mij verzocht akte op te maken van hun besluit om op voormeld goed de horizontale verdeling door te voeren; evenwel, overeenkomstig artikel 577-3 eerste alinea in fine, vermits de aard van het goed dit niet rechtvaardigt, wordt het geplaatst onder het statuut van gedwongen medeëigendom in het algemeen overeenkomstig artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, zonder toepassing van de dwingende bepalingen

van het appartementenrecht, opgenomen in de artikels 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoerd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vier en negentig, bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad van zes en twintig juli erna, gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vier en negentig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch staatsblad van zes en twintig juli erna. De enige eigenaar, zijnde komparant bij deze, verklaart uitdrukkelijk in te stemmen met deze afwijking.

De komparant verklaart derhalve dat voormeld eigendom, voor wat betreft het hierna beschreven gedeelte, wordt geplaatst onder het statuut van gewone medeëigendom en gedwongen medeëigendom in het algemeen, zoals voorzien door artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek."

De verkopende notaris verklaart bijgevolg dat de bepalingen van de artikelen 3.84 t.e.m. 3.100 boek 3 (Goederen) van het Burgerlijk Wetboek inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen gebouwen, niet van toepassing zijn op het voormelde goed. Bijgevolg is er onder meer geen vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid.

Er kan evenwel bij éénparige beslissing van alle mede-eigenaars een reglement van orde betreffende het genot van en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw worden opgesteld. Dit reglement van orde behoort niet tot het zakenrechtelijk statuut van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan door de mede-eigenaars bij onderhandse akte worden gewijzigd.

De verzoeker heeft bijgevolg geen informatie omtrent de financiële toestand, het beheer van het goed en de kosten tussen de vennootschap in vereffening en de overige mede-eigenaars. De kandidaat-koper zal geacht worden huidige toestand te aanvaarden, zonder enige bijkomende informatie van de verzoeker.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

a) Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de notaris dat elke kandidaat-koper de mogelijkheid had om, voorafgaandelijk aan de toewijzing, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen

omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

b) De verkopende notaris doet opmerken dat voor het onbebouwd gedeelte van hogervermeld onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd of een stedenbouwkundig attest werd uitgereikt dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bij gebrek aan die vergunning of dat attest geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van voormeld onroerend goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten die voor bewoning kan gebruikt worden.

c) De notaris vestigt er de bijzondere aandacht van de koper op dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormeld aangekocht goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

d) De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals blijkt uit 1° de door de Gemeente Riemst afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel de dato 19 juni 2024 (die de koper vóór de toewijzing zal kunnen ontvangen, via de publiciteit online op www.biddit.be en de stukkenbundel af te halen op het notariskantoor), 2° de stukken in het bezit van de verzoeker tot de verkoop en 3° het hypothecair getuigschrift:

1° dat volgende stedenbouwkundige vergunningen bekend zijn:

*de bouwvergunning en bouwtoelating werden afgeleverd door de het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Zichen-Zussen-Bolder op respectievelijk 25 september 1963 en 30 maart 1971;

*de bestemmingswijziging van meubelwinkel-toonzaal naar confectie-atelier werd bekomen bij besluit van de bestendige deputatie van de provincie Limburg de dato 20 november 1996;

*het aanpassen van de voorgevel van een bestaande winkel (confectiebedrijf) en de aanvraag van een nieuw reclamebord de dato 8 februari 2001 met gemeentelijk dossiernummer 2001-010;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de

brief van de gemeente "**woongebieden met landelijk karakter**" en "**agrarische gebieden**" is;

3°dat voor het overgedragen onroerend goed geen maatregel hangende is zoals vermeld in titel VI hoofdstuk III en IV van de VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4°dat er op voormeld goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5°dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

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

7°dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Hij wijst partijen er tevens op dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

e) Indien het eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

f) De verkoper verklaart dat noch uit de stedenbouwkundige inlichtingen noch uit het hypothecair getuigschrift bouwovertradingen bekend zijn in verband met het verkochte goed, ter uitzondering van hetgeen in zijn eigendomstitel vermeld werd, te weten:

"... De verkopende partij verklaart dat zij alle nodige vergunningen heeft bekommen voor alle bouwwerken die zij heeft laten uitvoeren op het voormelde goed, en haar voor het overige geen bouwovertradingen bekend zijn in verband met het verkochte goed, ter uitzondering voor de garages, gelegen aan de achterzijde van het complex en voorkomende op lot 7 op hogervermeld plan van meting en verdeling. De verkopende partij verklaart dat voor deze garages niet de nodige vergunningen werden bekommen. De kopende partij verklaart hiervan op de hoogte te zijn. De

kopende partij zal deze toestand moeten dragen op eigen risico en kosten zonder verhaal tegen de verkopende partij. ..."

De verkoper en ondergetekende notaris vestigen nogmaals de aandacht van de kandidaat-kopers op de mogelijkheid en het belang om zelf hieromtrent de nodige informatie in te winnen aangezien noch de verkoper noch ondergetekende notaris enige bijkomende informatie van de eigenaar ontvangen hebben.

g) Omtrent al deze aangelegenheden van Stedenbouw en Ruimtelijke ordening verklaren partijen door ondergetekende notaris volledig ingelicht te zijn en hem dienaangaande ontheffen nog andere opzoekingen te doen en ontslaan hem van alle verantwoordelijkheid dienaangaande. De toewijzeling zal geacht worden deze toestand zuiver en eenvoudig te aanvaarden en in de rechten en de plichten van de verkoper te treden, zonder enig verhaal tegen deze laatste.

- Integraal waterbeleid - waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 31 mei 2024 verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **wel** gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens zelfde opzoeking, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat voormeld goed:

- wel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal door hevige neerslag);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied.

3. De grond en gebouw heeft P(erceel)-score:

D

4. De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

D

Volgende scores kunnen namelijk toegekend worden:

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

5. De verkoper verklaart dat er geen gegevens beschikbaar zijn waaruit blijkt dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

- Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, blijkt 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 verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

- Natuurbehoud

Uit de voorhanden zijnde gegevens blijkt dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

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

- Leegstand en verwaarlozing

Er zijn geen inlichtingen bekend dat voormeld onroerend goed zou voorkomen:

- op de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen;

- in het register verwaarloosde gebouwen en woningen;
- in het leegstandsregister gebouwen en woningen.
De verkoper verklaart tevens dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.
De verkoper verklaart dat het goed evenwel opgenomen is in de **inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten** sedert 25 maart 2019. De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

- Onroerend erfgoed

Het verkochte goed is niet opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Het verkochte goed is noch voorlopig noch definitief beschermd als monument op basis van de wet van 7 augustus 1931, het decreet van 3 maart 1976 of het Onroerenderfgoeddecreet. De verkoper verklaart hierover geen betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gestel, ter uitzondering van de opname als erfgoedobject/landschappelijk geheel "Mergelgroeven van Val-Meer en Zichen-Zussen-Bolder" (ID: 135342 <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/135342>).

Ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Uit de opzoeking door ondergetekende notaris blijkt dat het goed gelegen is in het onroerenderfgoedrichtplan "Haspengouw en Voeren - Hoogstamboomgaarden".

- Milieu - Bodemtoestand

De dienst milieu van de gemeente Riemst heeft bij voormelde brief meegedeeld dat er voor onderhavig goed volgende milieuvergunning werden afgeleverd:

*752.2/066 - een vergunning de dato 4 juli 1996 voor de exploitatie van een confectie-atelier;

*752.4/470 - een vergunning de dato 18 januari 2001 voor de aan- en verkoop van kledingstukken, werkplaats

voor het vervaardigen van maatkleding, textielwaren en mercerieartikelen.

De koper zal gehouden zijn op eigen verantwoordelijkheid alle vereiste vergunningen aan te vragen in verband met de uitbating die hij in de toekomst in het bij deze te verkopen goed zal doen, hetzij betreffende een herneming van de vroegere uitbating, hetzij betreffende een nieuwe uitbating, zonder enige verantwoordelijkheid vanwege de verzoeker tot de verkoop.

De koper zal zich bovendien zo nog moeten schikken naar alle overheidsvoorschriften, onder meer in verband met milieu, bodemsanering en andere voorzieningen, zonder enig verhaal tegen de verzoeker tot de verkoop of de verkoop houdende notaris.

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 5 juni 2024 met referentie 20240475479.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

De verkoper verklaart geen informatie te hebben van (andere) bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

Voor zover deze verklaring door de verkoper ter goeder trouw werd afgelegd, verklaart de koper dat de verkoper niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

De notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

Ondergetekende notaris vermeldt dat het voorgaande niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

- Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20221221-000559.000 de dato 21 december 2022.

De koper zal de mogelijkheid hebben om vóór de toewijzing kennis te nemen van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest, aangezien het ter inzage zal liggen in het kantoor van ondergetekende notaris en via biddit.be ter beschikking zal gesteld worden.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Niet-asbestveilig (1 asbestmateriaal te verwijderen).

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand sindsdien niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1°er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2°er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3°de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest door de verkoper aan de koper overhandigd nadat de verkoop definitief geworden is.

- Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte onroerend goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is, met een inhoud van 9.500 liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietank bovendien werd voorzien van een overvulbeveiliging.

De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 21 oktober 2022 zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door "J.Degeling" te Bilzen.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop aangebracht, wat erop duidt dat de installatie in orde is.

- Postinterventiedossier

Het is niet bekend of er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld; er is derhalve niets bekend over het eventueel bestaan van een postinterventiedossier. Indien mocht blijken dat de reeds uitgevoerde werken onder de toepassing van de desbetreffende wetgeving vallen, zal de toewijzing gehouden zijn op eigen risico en kosten dergelijk postinterventiedossier aan te maken, zonder verhaal tegen de verkoper of ondergetekende notaris.

- Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Uit het proces-verbaal opgesteld door "BTV" op 21 oktober 2022 blijkt dat de elektrische installatie niet conform is.

De toewijzing zal een exemplaar van het proces-verbaal via het biddit-platform kunnen raadplegen.

- Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed geen residentiële of industriële bestemming heeft;
- de bruikbare oppervlakte van het verkochte goed groter is dan 500 m² ;
- het niet bekend is of de bruikbare oppervlakte van het geheel van niet-residentiële gebouweenheden waar het verkochte goed deel van uitmaakt, groter is dan 1000 m² of niet.

Voor het verkochte goed is nog geen EPC 'niet-residentiële gebouwen' verplicht. De koper wordt gewezen op de bepalingen hieromtrent op <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-voor-een-niet-residentieel-gebouw-epc-nr>.

De verkoper verklaart dat voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen werd opgesteld. Hij kan de koper hiervan geen kopie bezorgen.

- Renovatienlicht

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid.

Ingevolge artikel 9.3.1 Energiebesluit kan door de overdracht een renovatieverplichting ontstaan die de koper binnen vijf jaar na de authentieke akte moet naleven.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de koper zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

- Voorkooprechten / Wederinkooprechten

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 12 juni 2024 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

Uit de voorhanden zijn informatie blijkt dat het verkochte goed geen sociale koopwoning of huurwoning is die aan hem als woonbehoeftige is verkocht door

- de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij,
- de sociale huisvestingsmaatschappijen,
- het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen,
- de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn

- of andere openbare instellingen met een zelfde doel. Aldus verklaart de verkoper dat er betreffende voormeld goed geen wettelijk of conventioneel voorkooprecht van toepassing is.

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.

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.

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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat deze openbare verkoop niet plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet.

Kosten verbonden aan prijzen tot en met dertig duizend euro (30.000,00 EUR)

Conform de algemene voorwaarden kan de notaris in functie van het dossier vrij het aandeel in de kosten ten laste van de koper bepalen voor prijzen tot en met dertig duizend euro (30.000,00 EUR): voor prijzen tot en met dertig duizend euro (30.000,00 EUR) bedragen de kosten acht duizend euro (8.000,00 EUR).

<i>Algemene verkoopvoorwaarden</i>

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem 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 biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door ondergetekende 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. Ondergetekende 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 bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien komma nul ten honderd (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1%), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt

voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de

toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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 ten honderd (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 komma nul ten honderd (12%). Het bedraagt:

- 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 vijfennegentig 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de

dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een

toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomenende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

<i>De definities</i>

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

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

minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

(...)