

Repertoriumnummer: 2024/9810  
Datum/10/10/2024  
Ref.: AD/2240531

Bijlagen: nul

**VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT**

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG  
OP TIEN OKTOBER**

Gaat **Meester Jean-Marie THIJS, notaris te Tongeren**, handelend voor rekening van de Besloten Vennootschap "Notaris Jean-Marie Thijs" met zetel te Tongeren, Luikersteenweg 265, ondernemingsnummer BTW BE0846.479.012, rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Tongeren, ter studie van de minuuthoudende notaris, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

[Redacted text block]

[Redacted text block]



**III. EIGENLIJKE VERKOOPSVOORWAARDEN**

- Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :
- A. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
  - B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verko-  
pen;
  - C. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
  - D. Administratieve bepalingen;
  - E. Leveringsplicht;

**VI A. DEFINITIES**

**1. De verkoopsvoorwaarden**

Alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

## **2. 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. Eveneens "overdrager" genoemd.

## **3. De koper**

Diegene aan wie het goed wordt toegewezen. Eveneens "verkrijger" genoemd.

## **4. 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.

## **5. De online verkoop**

De verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

## **6. De verkoop**

De overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

## **7. Het online bod / De online bieding**

Het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

## **8. De manuele bieding**

De bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

## **9. 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;

## **10. 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.

## **11. De instelprijs**

De prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

## **12. 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.

## **13. 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.

## **14. De toewijzing**

De verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

## **15. 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.

#### **16. De notaris**

De notaris die de verkoop leidt.

#### **17. De werkdag**

Elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

#### **18. De zitting**

Het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### **VI B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### **1. Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

#### **2. Toetreding**

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

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

#### **3. 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **4. Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden **enkel online** gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de **zandloper**.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

#### **6. Biedsystemen**

Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd **voorrang op de manuele biedingen**.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

### **7. Gevolgen van een bod**

Artikel 11. Het **uitbrengen** van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod **gebonden** blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- **instemt** met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich **kenbaar** maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders **gebonden** blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris 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.

### **8. 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 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 medelen 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.

### **9. 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 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 **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 **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

### **10. 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 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 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).

### **11. 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.

### **12. Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet **afstand** van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 1251-2° van het (oud) 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.

### **13. Uitmijning**

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 ingentreding 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.



#### **14. Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de **gehele koopprijs** te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **15. 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.

#### **16. 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.

#### **17. 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### **18. 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 2 877 oud van het Burgerlijk Wetboek).

#### **19. 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 koper.

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.**

#### **20. 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 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. **Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (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 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 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 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 vijfnegentig 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.

## **21. Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. **Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %)**. Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), 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 commandoverklaring (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 vermindert 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 De koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit 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.

## **22. 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.

## **23. Nalatigheidsinteressen**

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

## **24. Sancties**

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

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

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

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

### **25. Machten van de lasthebber**

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

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

### **26. 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.**

## **VI C. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **1. Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor Jean-Marie Thijs te Tongeren, Luikersteenweg 265.

Tel.: 012/23.86.86

Email: [info@notaris-thijs.be](mailto:info@notaris-thijs.be)



Op de site [www.notaris-thijs.be](http://www.notaris-thijs.be) kan u de concrete openingsuren en bereikbaarheid raadplegen.

## **2. Omschrijving van het overgedragen goed**

De volledige eigendom van het nagemelde goed :

### **GEMEENTE HEERS - elfde afdeling - Mechelen-Bovelingen**

Een woonhuis, gelegen op en met grond, "Gelindenstraat 83", volgens titel en huidig kadaster, sectie B, nummer 391F P0000, met een oppervlakte van drie are negen centiare (3a 9ca).

Kadastraal inkomen: driehonderdnegenenvijftig euro (€ 359,00)

Hierna steeds genoemd "**het goed**", ook al zijn het er meerdere.

Deze beschrijving van het voormelde goed wordt door alle comparanten aanvaard als voldoende **precies**.

Voor wat betreft de kadastrale gegevens: deze zijn gebaseerd op een kadastraal uittreksel dat **minder dan één jaar oud** is op het moment van de het verlijden van deze akte.

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.

## **3. Oorsprong van eigendom**



## **4. Bijzondere voorwaarden in verband met de procedure**

### **a. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **honderdveertigduizend euro (€ 140.000,00)**.

b. Minimumbod

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

In aanvulling op de algemene verkoopsvoorwaarden, zullen de forfaitaire kosten lastens de verkrijger in geval van bieding die lager is dan dertigduizend euro (€ 30.000) bestaan uit een vast gedeelte van drieduizend euro (€ 3.000), te verhogen met het hoogste percentage opgenomen in de algemene verkoopsvoorwaarden.

c. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 4 december om 15.00 uur**. De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is donderdag 12 december om 15.00 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.

d. 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 dinsdag 17 december om veertien uur**.

e. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na **voorafgaandelijk contact met het notariskantoor**. De kandidaat-kopers zullen de **contactgegevens** van de verkoper ter beschikking krijgen en kunnen met deze rechtstreeks afspreken. De verkoper zal de kandidaat-kopers rondleiden bij de bezichtiging. De bezichtiging gebeurt door de kandidaat-kopers op hun uitsluitende verantwoordelijkheid en risico.

In geval de verkoper niet meewerkt kunnen kandidaat-kopers het pand bezoeken elke dinsdag van 14 uur tot 16 uur van 21 oktober tot dinsdag 10 december.

f. Publiciteit

Ondergetekende notaris zal publiciteit voeren omtrent deze verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), door affichering in zijn kantoor en door middel van het plaatsen van het bord aan het tekoop gestelde goed in periode van minstens één maand voor de biedingsperiode.

**5. Eigendomsoverdracht**

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

**6. Genot en gebruik**

**a)** De overdrager verklaart en bevestigt dat het bij deze overdragen goed **niet verhuurd** is. De overdrager verklaart dat geen enkel gedeelte van het goed, zoals gevel, voortuin of dergelijke meer verhuurd is voor reclaimedoeleinden, zoals bijvoorbeeld reclamepanelen.

**b)** De overdrager verklaart dat er in verband met het goed geen **sociale beheersrechten** bestaan.

**c)** De verkrijger 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 verkrijger treedt in alle rechten en verplichtingen van de overdrager wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs 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 pacht prijs 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 ingentreding door de verkrijger aan de overdrager toe.

De verkrijger kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

#### **7. 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### **8. 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.

#### **9. 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.

#### **10. Gemeenheden**

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

#### **11. Erfdienstbaarheden**

**a)** Het goed wordt overgedragen met het voor- of het nadeel van alle **erfdienstbaarheden**, zakelijke rechten en verplichtingen die op het goed betrekking hebben, evenwel zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

**b)** De overdrager verklaart **zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd** in voor- of nadeel van het voormelde goed, geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, en dat er ook geen erfdienstbaarheden zijn ontstaan door **bestemming van de huisvader** behoudens deze hierna genoemd onder de titel "*bijzondere bepalingen en voorwaarden*".

In de **eigendomstitel** wordt geen melding gemaakt van specifieke bestaande erfdiensbaarheden of bijzondere, van het gemene recht afwijkende verkoopvoorwaarden die, bij eigendomsoverdracht, ten laste van de nieuwe eigenaar moeten worden gelegd.

Deze verklaring houdt evenwel geen garantie in voor de afwezigheid van erfdiensbaarheden, noch vanwege de overdrager, noch vanwege de notaris, gelet op het feit dat erfdiensbaarheden niet steeds worden vastgelegd in een geschrift en zelfs uit de loutere ligging van goederen ten opzichte van elkaar kunnen ontstaan.

**c)** De overdrager verklaart dat het goed niet is bezwaard door enige **buurtweg**, hetgeen door ondergetekende notaris geverifieerd werd op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be).

**d)** Het goed wordt overgedragen met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van **boven- en ondergrondse leidingen**.

De overdrager verklaart, en uit opzoeking op de website <https://klim-cicc.be/login> blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of boven- of ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn bij voormelde database.

**e)** Ondergetekende notaris wijst de verkrijger op artikel 20 van de Wet op de Politie van de Spoorwegen dat ondermeer stelt dat de eigenaars van percelen die palen aan een spoorweg de plantengroei langs de **spoorweg** minimaal anderhalve meter korter moeten houden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf. De betreffende wet bevat in de daaropvolgende artikelen nog verplichtingen die voor eigenaars aanpalend aan een spoorweg van belang kunnen zijn (tot een zone van 25 meter vanaf het spoor).

### **12. 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.

### **13. 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 overdrager verklaart dat :

- er geen werken werden uitgevoerd waarvoor beroep werd gedaan op een aannemer, architect of dienstverlener in de bouwsector sedert 1 juli 2018;
- er **geen verzekering** bestaat zoals opgenomen in 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 en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

### **14. 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

verkopten 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.

#### **15. Brandverzekering**

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.

#### **16. 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.

#### **17. Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper 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.

#### **18. Bijzondere regelingen**

**Indien de verkrijger de toepassing wenst van bepaalde burgerrechtelijke bepalingen (bv. beding van aanwas, anticipatieve inbreng, ...), wordt de verkrijger verzocht dit tijdig en schriftelijk te melden, allesszins voor het verlijden van het tekenen van het proces-verbaal van toewijs.**

### **VI D. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **1. Ruimtelijke ordening**

**a)** De verkrijger verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om **persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen** omtrent de stedenbouwkundige situatie en bestemming van het goed evenals over de haalbaarheid van wijzigingen die hij graag zou willen aanbrengen.

Bovendien vestigt de minuuthoudende notaris specifiek de aandacht van de verkrijger, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen.

Ondergetekende notaris wijst de verkrijger erop dat uit de eventuele vermelding in deze akte dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunning(en) ook daadwerkelijk betrekking heeft/hebben op het hierbij overgedragen goed;
- het hierbij overgedragen goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunning(en) is opgericht;
- de afgeleverde vergunning(en) ook daadwerkelijk rechtsgeldig is/zijn;

- de afgeleverde vergunning(en) niet vervallen is/zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunning(en) garandeert dat het hierbij overgedragen goed integraal vergund is.

Hij kan zich hiervoor richten tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente waar het goed zich bevindt. Enkel de uitvoering van een tegensprekelijk as-builtonderzoek kan de nodige garantie en duidelijkheid bieden.

**b)** De verkrijger zal zich moeten schikken naar alle **wetten en besluiten** van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke **onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige voorschriften**. Elke huidige of toekomstige beperking van zijn eigendomsrecht die voortvloeit uit een reglement of een wet zal de verkrijger moeten accepteren (bv. voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating, ...). De verkrijger zal geen verhaal hebben tegen de overdrager of de ondergetekende notaris of zijn tussenkomst of waarborg kunnen invoeren. De overdrager zal enkel tot vrijwaring of vergoeding van mogelijke schade gehouden zijn in zoverre hij op de hoogte was of moest zijn van initiatieven en/of beslissingen in dit verband waarvan hij de verkrijger niet op de hoogte stelde. De overdrager verklaart dat hij niet in kennis werd gesteld van enige onteigening tot op heden, noch dat het goed het voorwerp uitmaakt van een rooilijn die een actuele perceelgrens overschrijdt of andere beperkende maatregelen, behoudens deze die in deze akte zijn opgenomen.

**c)** Voor **werken** die de verkrijger zou wensen uit te voeren, dient hij **zich te gedragen naar de reglementen** die door de bevoegde overheden voorgescreven zijn of worden.

Behoudens:

- voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een vergunning zou kunnen worden verkregen (het attest stelt niet vrij van het aanvragen van een vergunning);
- de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen verkavelingsvergunning;
- of de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

kan er **geen zekerheid** gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed **te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen** gebruikt kan worden. Hetzelfde geldt eveneens voor vergunningsplichtige verbouwings- of veranderingswerken.

De overdrager verklaart dat het goed thans gebruikt wordt voor woondoeleinden. Hij verklaart dat deze **bestemming** bij zijn weten wettig is en niet betwist wordt. De overdrager kan niet instaan voor de bestemming die de verkrijger aan het goed zou wensen te geven. Deze laatste zal hiervan zijn eigen zaak dienen te maken.

Ondergetekende notaris verwijst de partijen naar **artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening**, waarin de bepaling omschreven wordt betreffende de vergunningsplichtige werken. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Meer info? [www.omgevingsloketvlaanderen.be](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be).

**d)** De ondergetekende notaris bevestigt en informeert hierbij in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, met betrekking tot voormeld onroerend goed:

- 1° dat er voor het goed geen **omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt;
- 2° dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend

goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt:  
**woongebied met landelijk karakter;**

- 3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de overdrager, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4° dat er op het onroerend 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 er geen **omgevingsvergunning voor het verkavelen** van gronden van toepassing is;
- 6° dat het onroerende goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**;
- 7° dat het goed **niet gelegen is in watergevoelig openruimtegebied**.

De verkrijger verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Heers op 5 augustus 2024 (en dus niet ouder dan één jaar) betreffende het goed heeft ontvangen voorafgaandelijk aan deze akte.

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die opgenomen is in het voormelde stedenbouwkundig uittreksel.

**e)** De overdrager verklaart geen kennis te hebben dat er met betrekking tot het goed een **planbatenheffing** zou verschuldigd zijn in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

**f)** Ondergetekende notaris verwijst de verkrijger naar artikel 4.2.14 Vlaamse Codex RO dat als volgt luidt:

*"§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde **geacht te zijn vergund**.*

*§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex **geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken** middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

*Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied*

*§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

*§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."*

De overdrager kan geen garantie bieden in het kader van deze vermoedens en daaraan gekoppelde rechten.

- Onweerlegbaar vermoeden van vergunning

De overdrager verklaart dat het goed opgericht werd vóór 22 april 1962 en dat het bijgevolg overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de Codex **geacht wordt vergund** te zijn.

**g) Geen inbreuken**

De overdrager verklaart voor zoveel als nodig voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het voormelde onroerende goed indien wettelijk nodig de **vereiste vergunningen** te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan en alleszins voldaan te hebben aan alle stedenbouwkundige voorschriften. Hij verklaart voor zoveel als nodig tevens de werken te hebben uitgevoerd conform de eventuele vergunning of de melding. Hij verklaart ook geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

## **2. Monumenten en landschappen**

**a.** De overdrager verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank, die door het agentschap onroerend erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

**b.** De overdrager verklaart dat het goed naar zijn weten **noch voorlopig noch definitief** is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

**c.** Volgens de opzoeking op de site <https://geo.onroenderfgoed.be> blijkt dat het goed gelegen is binnen het onroenderfgoedrichtplan "Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden". Een erfgoedrichtplan is een instrument om erfgoed te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Voor meer info: <https://www.onroenderfgoed.be/nieuws/een-onroenderfgoedrichtplan-voor-de-hoogstamboomgaarden-haspengouw-en-voeren>. Ondergetekende notaris wijst op de mogelijkheid om zich te bevragen bij het betreffende lokale bestuur over eventuele subsidies en steunmaatregelen.

## **3. Bodem**

**a)** De overdrager verklaart dat bij zijn weten het overgedragen goed **geen risicogrund** is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

Een risicogrund is een grond waarop potentieel bodembedreigende activiteiten worden of ooit werden uitgevoerd (bv. fabrieken, werkplaatsen, tankstation, droogkuis, tingieterij ...).

De notaris verklaart dat uit de opzoekingen evenmin is gebleken dat op het overgedragen goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

**b)** De verkrijger verklaart dat hij voor heden op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest dat door OVAM werd afgeleverd op 30 juli 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

*"2. Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is **niet** opgenomen in het **grondeninformatieregister**.*

*2.0 Extra informatie:*

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

*2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris.*

*De Ovam heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.*



## 2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

## 2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3. Opmerkingen

1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest)

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de Ovam worden gebruikt vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://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."

**c)** De overdrager verklaart geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

**d)** Gelet op het voorgaande, werden de regels van het Bodemdecreet nageleefd. Ondergetekende notaris wijst de verkrijger er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

**e)** Uit een recente raadpleging door ondergetekende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart ([www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente](http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente)) blijkt dat de voormelde goederen **niet** gelegen zijn in een risicosite die verband houdt met de PFAS-verontreiniging en **niet** gelegen zijn in een actuele noregertzone.

De notaris vestigt uitdrukkelijke de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op [www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling](http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling).

### 4. Waterparagraaf

**1a.** Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be), verklaart de minuuthoudende Notaris, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

**1b.** Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende 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 het hierboven vermelde goed:

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

**1c.** De grond heeft **P(erceel)-score: D** (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

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

**1d.** De verkoper verklaart dat er voor het goed **geen geldig overstromingsattest** van toepassing is.

Meer info? [www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

**2.** De overdrager verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **gelegen is in recent overstromd gebied** gelet op een overstroming in september 1998 van het Demerbekken volgens een geopunt opzoeking uitgevoerd door de ondergetekende notaris.

### **5. Leegstand – Opeising verlaten gebouwen**

**a.** De overdrager verklaart dat het voormelde goed **niet** opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten conform artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- in het register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen conform artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen conform artikel 3.19, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De overdrager verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig **voornemen** vanwege de overheid om het goed op te nemen in één van de voormelde inventarissen.

**b.** De overdrager verklaart dat er hem **geen betekening** werd gedaan waaruit blijkt dat het bij deze overgedragen goed zou vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

### **6. Voorkooprechten**

**a)** Uit de opzoeking op het **e-voorkooploket op 25 juli 2024** blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

**b)** Verder verklaart de overdrager dat het goed niet belast is met een ander voorkooprecht, **wettelijk of conventioneel**. Daarenboven verklaart hij dat hij geen voorkeurrecht, noch verkoopbelofte heeft toegestaan. De overdrager verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een bedongen **recht van wederinkoop** dat het recht van de verkrijger zou kunnen benadelen.

### **7. Bosdecreet**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de overdrager verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet kan aanzien worden als een bos**, een kaalvlakke, 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.

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

### **8. Natuur**

De overdrager verklaart dat het voormelde onroerend goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);

- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groenen 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.

### **9. Huisvesting**

**a.** Ondergetekende notaris heeft de verkrijger gewezen op :

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van **verhuring** of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren **conformiteitsattest**, en de zware strafsancities in dat verband. Deze attesten zijn in bepaalde steden en gemeente verplicht alvorens te mogen verhuren.

De verkrijger wordt gewezen op het bestaan van de website <https://www.wonenvlaanderen.be> waarop de evolutie van de regelgeving kan gevolgd worden (o.m. normen inzake dubbele beglazing, minimale oppervlakte, dakisolatie enz.)

#### Kwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

De overdrager verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

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.

<https://www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering>

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

**b.** De overdrager bevestigt dat aan het overgedragen goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen **renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden** werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht.

**c.** De overdrager verklaart dat het goed **een sociale koopwoning of huurwoning** is die aan hem als woonbehoefte 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.

Ik, notaris, geef lezing van 5.92 Vlaamse Codex Wonen dat luidt als volgt:

*"Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 5.91, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, betalen ze een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt*

*en die in verhouding is met de overheidsinvesteringen. De vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 5.91, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen en als de sociale woonorganisatie een korting op de verkoopprijs heeft toegestaan, vordert de sociale woonorganisatie, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een vergoeding die in verhouding is met de toegestane korting en die de Vlaamse Regering vaststelt. De vergoeding komt toe aan de sociale woonorganisatie.*

*Als overeenkomstig boek III, titel VI, hoofdstuk VI, afdeling I, van het Oud Burgerlijk Wetboek, een recht van wederinkoop in de verkoopakte is opgenomen en de verkoper dat recht uitoefent, is de regeling, vermeld in het eerste en tweede lid, niet van toepassing."*

## **VI E. LEVERINGSPLICHT**

### **1. Elektrische installatie**

De overdrager verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De overdrager verklaart dat het oorspronkelijk keuringsattest **verloren** is gegaan.

Bij proces-verbaal van 20 juni 2024 werd door ACA vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften. De verkrijger erkent een **exemplaar** van het proces-verbaal uit handen van de overdrager ontvangen te hebben.

De overdrager verklaart dat hij geen wijzigingen heeft aangebracht aan de elektrische installatie en tevens geen kennis heeft van aangebrachte wijzigingen aan de elektrische installatie sedert de datum van het controlebezoek. De overdrager verklaart verder dat het voormelde proces-verbaal betrekking heeft op de volledige elektrische installatie.

Partijen komen overeen dat enkel de verkrijger, met uitsluiting van de overdrager, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de overdrager.

De verkrijger erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen door een erkend organisme binnen een termijn van **twaalf maanden** te rekenen vanaf het voormelde controleonderzoek zijnde uiterlijk 20 juni 2025;
- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De verkrijger behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de verkrijger het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De verkrijger erkent ingelicht te zijn geweest door de notaris betreffende:

- de sancties voorzien in het algemeen reglement;
- de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt inzake een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende reglement.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat de installatie **na 25 jaar** terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

## **2. Energieprestatiecertificaat**

**a.** Een **geldig energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt met betrekking tot het voormelde **residentiële gebouw of residentiële gebouweenheid**, voorwerp van onderhavige akte, door energiedeskundige Elisabet Visschers gedateerd op **10 juli 2020** met vermelding van unieke code **UC20200710-0002292758-RES-1**, met label **C**.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt op heden door de overdrager aan de verkrijger overhandigd.

## **b. Renovatieverplichting**

De overdrager verklaart dat door deze overdracht **geen renovatieplicht** ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De verkrijger verklaart dat hij op de hoogte is dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

De verkrijger is erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in steeds strenger worden eisen: minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De verkrijger wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

## **3. Postinterventiedossier**

- De partijen verklaren en bevestigen dat de minuuthoudende notaris hen voldoende uitleg heeft verschaft in verband met het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

- Op vraag van de minuuthoudende notaris of er voor het goed reeds een post-interventiedossier werd opgesteld heeft de overdrager ontkennend geantwoord. Hij bevestigt dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

## **4. Stookolietank**

De overdrager verklaart dat er zich in het goed **geen bovengrondse of ondergrondse stookolietank** bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger een stookolietank aanwezig was. Indien achteraf blijkt dat er toch een tank aanwezig is of zou geweest zijn en de overdrager dit wist of behoorde te weten, zal de overdrager:

- dienen in te staan voor zowel het buiten gebruik stellen van de tank en / of de eventuele verwijdering van deze tank op zijn uitsluitende kosten, overeenkomstig alle regels en wetgeving terzake;

- aansprakelijk gesteld worden voor de eventuele verontreiniging voortkomende uit de vroegere aanwezigheid van deze tank.

## **5. Verwarmingsaudit stooktoestellen (gas, olie of vast vanaf 20Kw)**

- Ondergetekende notaris heeft de partijen gewezen op het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2006, zoals gewijzigd bij besluit van 12 september 2008, betreffende het **onderhoud en het nazicht van stooktoestellen** voor de centrale verwarming van gebouwen en/of voor de aanmaak van

sanitair water. De verkrijger verklaart zijn eigen zaak te maken van de jaarlijkse of tweejaarlijkse controle zoals voorzien in voormeld besluit, zonder verhaal jegens de overdrager.

- Meer info? [www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming](http://www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming)

## **6. Rookmelders en technische aspecten**

Ondergetekende notaris heeft de partijen gewezen op:

**a.** de regelgeving inzake de beveiliging van woningen door optische **rookmelders**, die ondermeer de verplichting oplegt tot het plaatsen van optische rookmelders op elke verdieping. Bij gebreke aan rookmelders voldoet de woning niet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid oplegt. Het verhuren van een woning zonder de nodige rookmelders is strafbaar. **Het plaatsen van rookmelders is de uitsluitende verantwoordelijkheid van de verkrijger.**

**b.** de regelgeving inzake **alarminstallaties** (o.m. jaarlijks onderhoud, verplichte registratie via [www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be), ...) evenals op de noodzaak om de nodige stukken en codes te overhandigen.

**c.** de inhoudingsplicht bij het uitvoeren van werken door aannemers ([www.checkinhoudingsplicht.be](http://www.checkinhoudingsplicht.be)). Dit geldt niet voor natuurlijk personen die werken laten uitvoeren voor louter privédoeleinden.

**d.** dat de overdracht van zonnepanelen moet gemeld worden aan de netbeheerder ([www.vlaanderen.be/verkoop-of-verhuis-van-een-installatie-zonnepanelen](http://www.vlaanderen.be/verkoop-of-verhuis-van-een-installatie-zonnepanelen)).

## **7. Asbest**

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 asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240702-000536.000 de dato 2 juli 2024.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: niet-asbestveilig.*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 2 asbestmaterialen, 1 beperking, 0 uitsluitingen."*

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand 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 wordt heden door de overdrager aan de verkrijger overhandigd, hetgeen deze laatste bevestigt.

## **IV. FISCALE BEPALINGEN**

### **1. Fiscale Volmacht**

De partijen geven hierbij volmacht aan ondergetekende minuuthoudende notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte, overeenkomstig de Vlaamse Codex Fiscaliteit, met recht van indeplaatsstelling.

## **2. Prijsbewimpeling en tekortschatting**

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de volgende artikelen van de Vlaamse codex fiscaliteit: letterlijk luidend als volgt:

- artikel 3.4.7.0.6 (tekortschatting)

De belastingverhogingen in geval van tekortschatting zijn als volgt:

- tekort vanaf 10% tot 25%: 5 % van de aanvullende rechten;
- tekort vanaf 25% tot 50%: 10 % van de aanvullende rechten;
- tekort vanaf 50% tot 100%: 15 % van de aanvullende rechten;
- tekort vanaf 100 %: 20 % van de aanvullende rechten.

De aanvullende rechten en boetes die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de **verkrijger**.

Ingeval er een tekortschatting zou worden vastgesteld, zal de verkrijger de overdrager hiervan inlichten en hem desgevallend betrekken bij de besprekingen hieromtrent met de administratie in de mate de overdrager hier belang bij heeft. De verkrijger verbindt zich in dat geval de overdrager te betrekken bij een eventuele vaststelling van een tekortschatting, op straffe van een boete, gelijk aan de eventueel bijkomende belastingen op het verhoogde bedrag (te verhogen met een boete van tien procent), aan de overdrager te betalen.

- artikel 3.18.0.0.14 (prijsbewimpeling en simulatie)

De belastingverhoging in geval van prijsbewimpeling en simulatie bedraagt 100 % van de aanvullende rechten

De aanvullende rechten en boetes die hieruit voortvloeien zijn ten laste van **elk van de contracterende partijen**.

## **3. Meerwaardebelasting**

Ondergetekende notaris heeft de partijen ingelicht over de bepalingen met betrekking tot de meerwaarde op onroerende goederen. De overdrager verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting/bedrijfsvoorheffing een rijksinwoner te zijn.

Voor de vrijstelling van de gezinswoning dient de woning gedurende minimaal 12 maand voorafgaand aan de maand waarin het onroerend goed vervreemd wordt ononderbroken bewoond te zijn en dient de eigenaar hier ingeschreven te zijn.

## **4. Recht op geschriften**

Het recht op geschriften verschuldigd op deze akte bedraagt **vijftig euro (€ 50,00-)**.

## **5. Fiscale bepalingen**

**Indien de verkrijger de toepassing wenst van fiscale verminderingen en / of vrijstellingen, wordt de verkrijger verzocht dit tijdig en schriftelijk te melden, alleszins voor het verlijden van het tekenen van het proces-verbaal van toewijs.**

## **V. SLOTBEPALINGEN**

### **1. Organieke wet notariaat**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, 2° van de organieke wet op het notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris **tegenstrijdige belangen of aanwezigheid van onevenwichtige bedingen** vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de **rechten, verplichtingen en lasten** die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

Comparanten zijn geïnformeerd over het feit dat wetgeving in de loop der tijd kan/zal veranderen, dat ook hun feitelijke situatie kan/zal veranderen (bv. de woonplaats op het moment van overlijden kan een grote impact hebben op de toepasselijke wetgeving) en dat alle informatie thans gegeven is op basis van de huidige situatie. Het is de taak van cliënten om zich terdege te informeren bij wijziging van hun situatie of wijziging van de wetgeving gezien het de notaris niet toegelaten is op dit vlak pro-actief op te treden.

## **2. Verwijzing naar voorgaande notariële akten**

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, werden deze akten, in zoverre zij nog voor de betrokken partij van belang kunnen zijn, eveneens in kopie bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht en (geheel of gedeeltelijk) voorgelezen door ondergetekende minuuthoudende notaris.

## **3. Marktpraktijken en consumentenbescherming**

De verkrijger verklaart te weten dat deze overdracht onder toepassing valt van de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming. De verkrijger verklaart, na dienaangaande voldoende toelichting van de ondergetekende notaris te hebben verkregen (o.m. verzaking verhaal verborgen gebreken), uitdrukkelijk te verzaken aan elke mogelijke sanctie die hij zou kunnen invoeren op grond van een inbreuk op de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming. De verkrijger verklaart aldus onder meer te verzaken aan elke mogelijke vordering tot nietigverklaring of ontbinding van de overeenkomst, tot terugbetaling van de prijs of enig ander bedrag, of tot vergoeding van de schade die hij zou kunnen instellen op grond van een inbreuk op de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming. De verkrijger verklaart de overeenkomst, zoals opgenomen in deze notariële akte, uitdrukkelijk en onherroepelijk te bevestigen.

## **4. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

De partijen die meerhoofdig zijn en met eenzelfde belang, verbinden zich persoonlijk en hoofdelijk en verbinden hun erfgenamen en hun rechthebbenden, op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die voortvloeien uit onderhavige akte.

## **5. Afschrift**

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Nadien worden de akten in bewaring gegeven in het Rijksarchief.

Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte **online** te kunnen **consulteren** via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten) of [www.naban.be](http://www.naban.be). Dit gedematerialiseerd afschrift heeft dezelfde bewijswaarde als een afschrift op papier.

De partijen erkennen geïnformeerd te zijn over het bestaan van een **persoonlijke digitale kluis**, waarin zij al hun geregistreerde akten getekend sedert 1 januari 2015 kunnen terugvinden maar ook zelf persoonlijke documenten kunnen bewaren. De activatie van deze kluis dient te gebeuren op [www.izimi.be](http://www.izimi.be) en is volledige kosteloos.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een afschrift op



papier zal sturen naar het adres dat vermeld wordt in de aanvraag, op voorwaarde dat de aanvrager voldoende geïdentificeerd kan worden. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

Partijen verklaren **te volstaan met de voormelde digitale mogelijkheden** en wensen geen afschrift per post of kopij per mail te ontvangen.

#### **6. Globale en finale goedkeuring**

- Partijen verklaren dat deze akte de **juiste weergave** is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten. Enkel de inhoud van de akte geldt en vervangt alle voorgaande overeenkomsten of afspraken.

- De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het eventueel belang van het opnemen van de **determinerende reden** om de overeenkomst te sluiten (bv. de verkrijger wil het goed met een bepaald doel gaan gebruiken, de overdrager wil enkel omwille van een bepaalde reden overdrager enz.).

- Alle bedingen van deze akte vormen **één geheel**, en moeten in onderling verband worden gelezen en begrepen, in een samenhangend en coherent geheel, dat integraal moet worden uitgevoerd. De samenhang van de bedingen van deze akte belet evenwel niet dat indien één of meer bedingen van deze akte uitwerking missen, omwille van nietigheid of onuitvoerbaarheid, alle overige bedingen overeind blijven en moeten uitgevoerd worden. De partijen verbinden zich ertoe een oplossing te zoeken dewelke zo dicht mogelijk aansluit bij de opzet van de initiële bepaling. De bedingen van deze akte zijn dus wel samenhangend, maar niet ondeelbaar.

- In de mate dat partijen op enige grond het recht hadden de nietigheid in te roepen van deze overeenkomst, bevestigen zij, rekening houdend met wat in deze akte bepaald staat, de overeenkomst te willen uitvoeren, waarbij zij uitdrukkelijk **verzaken aan alle gronden van nietigheid** die zij hadden kunnen invoeren op basis van het ontbreken van documenten die hen hadden moeten meegedeeld worden voor het sluiten van het eerste akkoord of informatie die hen reeds toen had moeten worden verstrekt, enkel in de mate dat thans de nodige informatie verstrekt werd.

- De partijen verklaren dat in de mate in deze akte **opschortende of ontbindende voorwaarden** zijn opgenomen, deze steeds met terugwerkende kracht uitwerking krijgen, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

- Partijen verlenen een bijzondere machtiging (volmacht) aan iedere medewerker van elke notaris die in de hoofding vermeld is, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, om alle **aanvullende, verbeterende of wijzigende akten** te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële missing of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten. Zij krijgen de macht in dat verband alle verklaringen af te leggen, opzoekingen te verrichten, te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, eveneens in het kader van de hypothecaire publiciteit. De betreffende medewerkers mogen eveneens met dubbele hoedanigheid optreden.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld en verleden te Tongeren, Luikersteenweg 265 op de datum zoals in de hoofding vermeld en ondertekend door mij, notaris.

Volgen de handtekeningen  
Voor eensluidend afschrift