
LASTENKOHIER
Openbare verkoop via Biddit (2024204-1)

-- Op **tien september tweeduizend vierentwintig** ga ik, **Ronny VANTILT**, notaris te Beringen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

I. VOORAFGAANDE MEDEDELINGEN.

1) EIGENAARS.

(-- men laat weg --)

2) BESCHRIJVING TEKOOFGESTELD ONROEREND GOED.

GEMEENTE HOUTHALEN-HELCHTEREN - eerste afdeling - Houthalen

- Een door brand beschadigde woning op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Koetsstraat 32, gekadastreerd **sectie H nr. 890G P0000**, voorheen volgens titel deel van nr. 890A, groot volgens kadaster twee aren vierentwintig centiaren (2a24ca);
- Een perceel bouwland, gelegen ter plaatse “In de Zoliken”, gekadastreerd **sectie H nr. 890F P0000**, voorheen volgens titel deel van nr. 890A, groot volgens kadaster drieëntwintig aren zesennegentig centiaren (23a96ca);
- Een perceel bouwland, gelegen ter plaatse “In de Zoliken”, gekadastreerd volgens titel en kadaster **sectie H nr. 887A P0000**, groot volgens titel en kadaster dertien aren vijfentachtig centiaren (13a85ca);

Eigendomsoorsprong

(-- men laat weg --)

3) VRIJWILLIGE OPENBARE VERKOOP.

Bij overeenkomst van 22 mei 2024 hebben voormelde eigenaars ondergetekende notaris aangesteld om over te gaan tot de openbare tekoopstelling van voormeld beschreven onroerend goed, teneinde biedingen uit te lokken, zodat op nagemelde dag er al dan niet zal kunnen overgegaan worden tot de toewijs van deze eigendom.

II. VERKOOPSVOORWAARDEN.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden.

1. Contactgegevens van het notariskantoor.

- Dossierbeheerder : Ronny Vantilt
- Telefoon kantoor : 011.42.20.50
- Adres kantoor : Pieter Vanhoudtstraat 61, 3582 Beringen-Koersel

2. Beschrijving van het goed

Zie hoger bij voorafgaande mededelingen.

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.

Eigendomsaanhaling.

Zie hoger bij voorafgaande mededelingen.

(Niet) inbegrepen goederen.

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.

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

3. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt honderddertigduizend euro (€ 130.000,00).

4. Minimumbod.

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 7 oktober 2024 om 13.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 15 oktober 2024 om 13.00 uur,** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

6. Dag en uur ondertekening proces-verbaal 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 de zevende werkdag volgend op de sluiting van de biedingen, zijnde **donderdag 24 oktober 2024 om 15.00 uur.**

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

7. Bezoeken.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke

- maandag van 16 uur tot 18 uur;
- zaterdag van 10 uur tot 12 uur.

Daarbuiten enkel na afspraak met het kantoor van de notaris.

Kandidaat-kopers kunnen het te koop gestelde goed bezichtigen voor de eerste maal op maandag 16 september 2024 en voor de laatste maal op maandag 14 oktober 2024.

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

De kandidaat-kopers weten dat de woning beschadigd is ingevolge brand van 2020. Het betreden van de woning gebeurt uitsluitend op hun eigen risico.

8. Vrij en onbelast.

De toewijs geschiedt voor vrij en onbelast van bezwarende in- en overschrijvingen.

De verkoper heeft verklaard dat dit pand niet het voorwerp uitmaakt van een

lopende rechtszaak, hij aan niemand een voorkoop- of voorkeurrecht gegeven heeft en dat het pand niet bezwaard is met een vervreemdingsverbod.

9. Eigendomsoverdracht.

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, zijnde de datum waarop het PV van toewijs verleden wordt.

10. Genot – Gebruik.

De koper zal het genot en het gebruik 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.

11. Toestand der gebouwen.

A) STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN.

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

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

De koper erkent dat ingevolge de brand er mogelijkwerwijs gebreken zijn aan het gebouw die niet zichtbaar zijn, welke toestand door de koper uitdrukkelijk wordt aanvaard.

De woning is in zijn huidige staat niet bewoonbaar.

B) ASBEST.

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

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code 20231002-000126.000, opgemaakt op 2 oktober 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “niet-asbestveilig”.

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een kopie van het attest zal via het Biddit-platform ter beschikking gesteld worden van de bidders voorafgaand aan de biedingsperiode.

De verkoper heeft verklaard geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

C) TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID AANNEMER-ARCHITECT.

Volgens het kadastraal uittreksel is de bouw opgeleverd in 1960, hetzij meer dan 10 jaar geleden, zodat de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers en architecten, voorzien in artikels 1792 en 2270 oud BW, niet meer van toepassing is.

D) KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

Ingevolge de brand is de elektrische installatie geheel of gedeeltelijk beschadigd, waardoor het nutteloos is om het te laten controleren.

Koper is verplicht de algemene Directie Energie, afdeling infrastructuur (Koning Albert II laan 16, 1000 Brussel, 02.277.91.25, gas.elec@economie.fgov.be) schriftelijk te informeren van de renovatie of vernieuwing van de elektrische installatie. Dit kan via elektronische weg:

<https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit/veiligheid-en-controle-van/online-diensten-voor> .

Koper zal van deze dienst een dossiernummer ontvangen met het verzoek om het nieuwe PV van controle naar hen te zenden van zodra de nieuwe installatie in gebruik genomen werd.

De koper kent zowel de sancties voorzien in het Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, en weet dat overeenkomstig artikel 6.5.2 van Boek 1 van voormeld Reglement, een keuringsattest waarbij de installatie conform het Reglement werd bevonden, een geldigheidsduur heeft van 25 jaar.

E) ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC).

Een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Carla Beyers op 1 oktober 2023 met de unieke code 20231001-0003000064-RES-1 en met berekende energiescore 1050 kWh/(m²jaar), energielabel F. Het EPC zal via het Bidditplatform ter beschikking gesteld worden van de bidders voorafgaand aan de biedingsperiode.

F) RENOVATIEPLICHT.

Indien het EPC een energielabel E of F heeft, heeft de koper de verplichting om binnen de 5 jaar de woning te renoveren naar (minstens) label D en tot bewijs daarvan een nieuw EPC te laten opmaken.

G) ZONNEPANELEN.

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig op het tekoopgestelde goed, voor elektrische energie of een warmwaterboiler.

H) ROOKMELDERS.

De notaris wijst de koper op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen).

De koper zal op eigen kosten, risico en benaerstiging de woning moeten voorzien van deze rookmelders.

I) POSTINTERVENTIEDOSSIER.

De verkoper heeft verklaard dat sedert 1 mei 2001 geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende aangelegd te worden (KB omtrent de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

Voor werken uitgevoerd door één aannemer zijn dit deze werken die betrekking hebben op de structuur, de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die aantoonbaar gevaar inhouden.

Voor werken uitgevoerd door meerdere aannemers zijn dit deze werken op een bouwplaats waar een coördinatie moet worden georganiseerd. Het omvat onder meer

grond- en wegenwerken, plaatsing van nutsleidingen, werken van bouw, verbouwing, herstelling, vernieuwbouw, ontmanteling, sloping, instandhouding, onderhoud, schilderen, reiniging, sanering.

Dit dossier bevat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Dit dossier moet bij verkoop overgedragen worden aan de koper, ten laatste bij de notariële akte en deze overdracht moet in deze akte vastgesteld worden.

De notaris meldt dat indien de koper dergelijke werken wenst uit te voeren, hij zo'n dossier dient aan te leggen om door te kunnen geven aan zijn eventuele koper.

12. Toestand van de bodem.

A) 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.

B) BODEMDECREET.

Verklaringen.

De verkoper heeft verklaard:

- dat er nooit een inrichting gevestigd was die opgenomen is in de lijst van als hinderlijk beschouwde inrichtingen met een risico voor bodemverontreiniging;
- geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koopster of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De gemeente heeft bevestigd dat :

- zij geen weet heeft van inrichtingen, aldaar gevestigd, die een risico op bodemverontreiniging inhouden en welke inrichtingen opgesomd zijn in bijlage I van Vlarebo;
- zij voor deze grond nooit een milieuvergunning heeft afgeleverd, noch milieumeldingen ontvangen heeft;
- het goed niet gelegen is in een beschermingszone rond een waterwingebied.

Bodemattest.

Op 3 juni laatst heeft OVAM drie bodemattesten afgeleverd, met nrs. 20240467735, 20240467736 en 20240467737, luidend als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Notaris.

De notaris wijst de partijen erop dat een “blanco” bodemattest geenszins betekent dat het verkochte goed de facto niet verontreinigd zou zijn en dat een blanco bodemattest derhalve niet garandeert dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregel kan opgelegd worden. De notaris bevestigt dat de bepalingen van het bodemdecreet werden nageleefd.

Aansprakelijkheid.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door bodemverontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

C) MAZOUTTANK.

Verkoper heeft mij gemeld dat er geen mazouttank aanwezig is, noch ondergronds, noch bovengronds, behoudens een bovengrondse mazouttank van minder dan 5.000 liter, dewelke niet gekeurd werd. De koper wordt gewezen op het risico van een eventueel gebrekkige tank (lekkage, geen overvulbeveiliging, ...) en de bodemverontreiniging die daaruit kan ontstaan. Een mazouttank die niet meer gebruikt wordt, moet vakkundig gereinigd en buiten gebruik gesteld worden door een erkende firma. De koper zal dit op eigen kosten moeten doen uitvoeren.

D) KOLENMIJNUITBATING.

Zo de grond in de concessie van een kolenmijn ligt, neemt de koper alle rechten op schadevergoeding van de verkoper tegen deze kolenmijn over, wegens schade veroorzaakt door uitbating van de ondergrond.

Verkoper heeft mij verklaard nooit enige schadevergoeding voor mijnschade opgetrokken te hebben noch verzaakt te hebben aan het recht op vergoeding voor mijnschade en daarover nooit een overeenkomst afgesloten te hebben met de uitbaters van de ondergrond.

E) FEDERAAL KABEL- EN LEIDINGEN INFORMATIEMELDPUNT (“KLIM”).

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

13. Gemeenheden.

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

14. Erfdiensbaarheden.

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

De verkoper heeft mij verklaard geen enkele erfdiensbaarheid te hebben gevestigd en dat er naar zijn weten geen enkele erfdiensbaarheid bestaat.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan

verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

15. Stedenbouw.

A) VASTGOEDINLICHTINGEN MET STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

Uit de vastgoedinlichtingen met stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de gemeente op 3 juni laatst, blijkt :

1° stedenbouwkundige bestemming volgens gewestplan : **industriegebied**;

2° zone met voorkeurecht ingevolge ruimtelijk uitvoeringsplan: geen vermeld;

3° rooilijnplan: geen vermeld;

4° voorkeurs- of projectbesluit in kader van complex project: geen vermeld;

5° stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen:

- (enkel perceel 890F) voor aanleggen van een waterleiding, afgeleverd op 7 augustus 1998 door Vlaams Gewest, doss. 72039_1997_167, 72039/2545/B/1997/164;

- voor het slopen van een woning met bijgebouwen en herbouwen van een ééngezinswoning werd een omgevingsaanvraag ingediend en **geweigerd** bij beslissing van het College op 8 augustus 2022 en geweigerd in beroep bij beslissing van de Deputatie op 9 februari 2023, doss. OMV_2022053847;

6° verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning tot verkavelen: niet gelegen in een verkaveling.

7° stedenbouwkundige overtreding: geen vermeld;

8° stedenbouwkundig attest : geen vermeld;

Bijkomend blijkt uit de vastgoedinlichtingen dat het goed:

- onderworpen is aan bouwverordeningen, zoals onder meer inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

- zich bevindt in de zuiveringszone : centraal gebied;

- (enkel perceel 890G) opgenomen is in het leegstandsregister sedert 11 mei 2022, LS202294 en onderworpen is aan de leegstandsheffing;

B) RECHTERLIJKE OF BESTUURLIJKE MAATREGEL

Uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper blijkt dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De koper wordt er op gewezen dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot de informatie opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel en dat hieruit niet met zekerheid kan worden afgeleid dat alle werken vergund werden noch dat de werken overeenkomstig de goedgekeurde plannen werden uitgevoerd. Het behoort niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand na te gaan. Verkoper heeft de plicht om de koper daaromtrent in te lichten maar de koper heeft ook de plicht om dit zelf te onderzoeken, onder meer door bevraging naar de plannen op de gemeente en dit voorafgaand aan de toewijs.

C) ARTIKEL 4.2.1. VLAAMSE CODIX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO).

Ondergetekende notaris brengt de koper op de hoogte van de inhoud van artikel 4.2.1 VCRO omtrent werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, en meldt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht, noch enige verbouwing mag geschieden, zolang een stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

D) VERKLARINGEN VAN VERKOPER.

Verkoper kan geen zekerheid geven dat de koper mag bijbouwen of veranderingswerken mag uitvoeren aan het goed. Hij heeft aan mij verklaard:

- a) dat hij zelf geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd;
- b) dat hij geen weet heeft van stedenbouwkundige overtredingen begaan door de voorgaande eigenaars;
- c) geen bomen gekapt te hebben zonder de nodige vergunning;
- d) geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

E) ZONEVREEMDHEID – BESTEMMINGSWIJZIGING - PLANSCHADE.

De koper erkent door instrumenterende notaris te zijn gewezen op de gevolgen van zonevremde constructies. De notaris zal via het Biddit-platform aan de bidders de tekst van de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO (basisrechten voor zonevremde constructies) en artikel 1.1.2, 10° VCRO (definitie ruimtelijk kwetsbare gebieden) ter beschikking stellen, voorafgaand aan de biedingsperiode.

De koper weet dat het recht op wederopbouw of herstel aan voorwaarden verbonden is en de notaris raadt de koper aan om zich hierover goed te informeren.

Artikel 4.4.13 VCRO voorziet de mogelijkheid, onder voorwaarden, op herbouwen van een bestaande zonevremde constructie op dezelfde locatie. Artikel 4.4.21 VCRO voorziet de mogelijkheid, ook onder voorwaarden, voor herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak.

In kader van artikel 4.4.21 VCRO (herstelwerken aan vernietigde of beschadigde zonevremde woning), verklaren de verkopers:

- de oorzaak van de vernietiging/beschadiging (brand) kan niet aan de eigenaar worden toegerekend;
- op enig moment in het jaar voorafgaand de brand werd de woning daadwerkelijk bewoond;
- de uitbetaling van het verzekeringsbedrag dateert van 23 januari 2023 en 17 augustus 2023, zijnde momenteel minder dan 3 jaar geleden (volgens het wetsartikel moet de vergunningsaanvraag binnen de 3 jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag gebeuren);
- dat het als eengezinswoning gebruikt werd;
- dat de woning volgens kadaster dateert van 1960 en geacht wordt (hoofdzakelijk) vergund te zijn.

De notaris wijst er op dat de overheid in kader van het complex project (GRUP Noord-Zuid Limburg) de intentie heeft om de bestemming te wijzigen. Zij maakt daarover een melding op hun website (<https://www.noordzuidlimburg.be/hoevereinde>):

“Zone Hoevereinde

Hieronder staan een luchtfoto en het gewestplan van de zone Hoevereinde. Het gebied waarvoor een bestemmingswijziging wordt voorzien, is omlijnd met een zwarte stippellijn.

De keuze voor het voorkeursalternatief betekent dat de bestaande reservatiestrook zoals aangeduid op het gewestplan geen nut meer heeft. Het voorstel is om gelijktijdig met het opheffen van de reservatiestrook het aangeduide industriegebied te wijzigen naar een zone voor natuur of parkgebied. Hiermee willen we het bestaande, zeer waardevolle, groene karakter behouden. (...) De bestaande vergunde zonevremde woningen en kmo-activiteiten zullen behouden blijven.”

De notaris heeft contact opgenomen met het infopunt over de Noord-Zuidverbinding op 28 augustus laatst. Bij bericht van 29 augustus daarna hebben zij

onder meer gemeld: “(...) Het proces tot definitieve besluitvorming is **nog steeds lopende**. (...) Volgens de huidige planning verwachten we dat het Projectbesluit NZL – Fase 1 principieel wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering **eind 2024**. Deze bestemmingswijziging is terug te vinden in het GRUP-onderdeel van het ontwerp projectbesluit NZL – fase 1 (deelplan 2B). (...) Het perceel krijgt de bestemming ‘gemengd open ruimtegebied’, afgekort ‘GO’ (en valt onder de bestemmingscategorie ‘overig groen’ en subcategorie ‘gemengd open ruimte gebied’).”

Meer info kan teruggevonden worden op <https://www.noordzuidlimburg.be/> .

De notaris heeft eveneens contact gehad met de gemeente. Bij bericht van heden 10 september heeft de dienst Ruimtelijke Ordening gemeld: “Ik verwijs hierbij naar de telefonische gesprekken van de afgelopen dagen over de woning aan de Koetsstraat 32 te Houthalen-Helchteren.

Zoals meegedeeld zijn wij vanuit de gemeente steeds van oordeel geweest dat de woning kan worden heropgebouwd conform de bepalingen van zonevreemde woningen cfr. VCRO.

Huidige gewestplanbestemming:

Strikt juridisch gezien is de woning en het bijhorende perceel volgens het gewestplan Hasselt-Genk momenteel gelegen binnen de bestemmingszone ‘industriegebied’ met een overdruk ‘Reservatiegebied’.

Deze reservatiezone is destijds op het gewestplan aangeduid voor de realisatie van de N74 (toenmalig westelijk omleidingsscenario).

Toekomstige bestemming

Voor de realisatie van de Noord-zuidverbinding zijn een aantal bestemmingswijzigingen nodig en wenselijk. Hiervoor is een Ontwerp Gewestelijk RUP opgemaakt dat deel uitmaakt van het Ontwerp Projectbesluit 1 (PBI) dat momenteel in procedure is.

Het ontwerp Projectbesluit werd op 24 mei 2024 goedgekeurd door de Vlaamse Regering, waarna het openbaar onderzoek werd opgestart. Het openbaar onderzoek is intussen afgerond. De ingediende reacties worden nu onderzocht en verwerkt, waarna het dossier PBI opnieuw aan de Vlaamse Regering wordt voorgelegd voor de definitieve goedkeuring.

Pas op dat moment zal ook het gewestelijk RUP definitief zijn vastgesteld en geldt dus de nieuwe bestemming voor het perceel Koetsstraat 32.

Voor het gebied Hoevereinde, waarin de woning Koetsstraat 321 gelegen is, werd de bestemming ‘Gemengd openruimte gebied’ voorzien.

Zoals meegedeeld is het steeds de bedoeling geweest dat de bestaande zonevreemde woningen langsheen de Koetsstraat bestendig kunnen worden.

Ik verwijs hiervoor naar enkele belangrijke tekstpassages uit de Toelichtingsnota, gevoegd bij het Ontwerp GRUP > zie: <https://docsend.com/view/dwtzb3h8scvpvupx/d/7prvnf9m7rjvqkm7>

Bijlage 6.3. Toelichtingsnota - p. 27 van 135

4.6. Gemengd openruimte gebied – artikel 6

Hoevereinde

Het gebied Hoevereinde is een hoofdzakelijk groen gebied. Er situeren zich verspreid gelegen enkele zonevreemde woningen en KMO-activiteiten. Enkele percelen zijn in gebruik in het kader van hobbylandbouw. In Hoevereinde wordt ingezet op het behoud en beschermen van de huidige open ruimte en natuurwaarden. Er zullen geen nieuwe industrie-ontwikkelingen meer mogelijk

zijn. Bestaande vergunde of vergund geachte functies kunnen blijven bestaan. Het industriegebied ten noorden van de talud, waarop een nieuwe oost-west fietsverbinding werd gerealiseerd, wordt herbestemd naar gemengd open ruimtegebied. In dit gebied situeren zich een aantal zonevreemde woningen. Deze residentiële woningen zijn zonevreedemd doordat ze gelegen zijn in industriegebied. De bestemmingswijziging van industriegebied naar gemengd open ruimtegebied wijzigt niets aan de zonevreemdheid van de woningen. De huidige mogelijkheden voor zonevreemde woningen wijzigen niet.

Bijlage 6.3. Toelichtingsnota - p. 67 van 135

Ten aanzien van de bestaande zonevreemde woningen en constructies gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) artikels 4.4.10 tot 4.4.22. Het gemengd openruimtegebied is géén ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van artikel 1.1.2 van de VCRO.

Binnen het Ontwerp Gewestelijk RUP (zie: DocSend) zijn meerdere deelplannen opgenomen. Deelplan 1 (DocSend) heeft betrekking op het schrappen van de reservatiezone. Deze zal dus gelijktijdig met het invoeren van de nieuwe bestemmingszone worden geschrapt van het gewestplan. Deze reservatiezone zal dan ook in de toekomst geen restrictie meer vormen voor het afleveren van vergunningen.

Wat de vraag van de heer [...] betreft over de planschaderegeling is het zo dat er voor de herbestemming van 'Industriegebied' naar 'Gemengd openruimtegebied' een planschade kan worden aangevraagd. Dit kan pas gebeuren na de definitieve vaststelling van het Gewestelijk RUP door de VR.

Niet alle percelen binnen het gebied Hoevereinde zullen aanspraak kunnen maken op dezelfde vergoeding. De overdruk van de reservatiezone kan mogelijk een impact hebben op het perceel Koetsstraat 32. Wij hebben daar vanuit de gemeente helaas ook geen zicht op."

De notaris benadrukt dat voormelde berichten van het infopunt over de Noord-Zuidverbinding en van de gemeente gebaseerd zijn op de huidige fase van het complex project (Ontwerp Projectbesluit NZL – Fase 1). Het besluit is nog niet definitief vastgesteld.

Inzake de planschaderegeling verwijst de notaris naar volgende websites voor meer info:

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/compenserende-vergoeding-planschade>

<https://www.noordzuidlimburg.be/documentenoverzicht> (inzake de planschade: zie *Ontwerp Projectbesluit NZL – Fase 1, punt 6. Het GRUP > register*).

De planschaderegeling is aan voorwaarden en termijnen verbonden. Indien de koper hierop aanspraak wenst te maken, zal hij daartoe zelf actie moeten ondernemen.

16. Onroerend erfgoed (inventaris – bescherming).

Blijkens de opzoeking gedaan op 13 april laatst is het onroerend goed niet opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

17. Vlaamse Codex Wonen.

De notaris meldt op basis van de hem beschikbare gegevens en een opzoeking in het e-voorkooploket dd. 9 september laatst, dat er geen voorkeurecht noch een wederinkooprecht bestaat ingevolge de Vlaamse Codex Wonen (hierna VCW), daar dit goed :

- 1) nooit gerenoveerd of verbeterd werd op kosten van de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het OCMW;
- 2) niet opgenomen is in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen (vermeld in artikel 2.15 VCW) of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (art. 3.19 VCW);
- 3) niet gesloopt diende te worden op basis van een slopingsbesluit van de burgemeester;
- 4) geen perceel betreft, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

Het goed is wel opgenomen in het leegstandsregister (vermeld in boek 2, deel 2, titel 3 VCW), maar er werd geen voorkooprecht teruggevonden in het e-voorkooploket.

De verkoper heeft mij gemeld dat het huis nooit eigendom geweest is van een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds en dat er geen conformiteitsattest aangevraagd noch geweigerd werd. Koper weet dat zo hij dit goed wil verhuren zonder conformiteitsattest het huurcontract door de rechtbank lastens hem kan ontbonden worden.

Uit een opzoeking van het register van herstellvorderingen op 9 september laatst, zoals bepaald in artikel 3.51 VCW, blijkt dat het register over het verkochte goed geen informatie bevat.

18. Pandrecht (pandwet van 11 juli 2013).

Na ingelicht te zijn door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat er geen roerende goederen meeverkocht worden, al dan niet geïncorporeerd in het huis, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

19. Bosdecreet.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten. Verkoper heeft gemeld dat er geen verplichtingen rusten op het verkochte perceel krachtens het bosdecreet.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen :

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneen gesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare;
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (art.90 bis Bosdecreet). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikels 47 en 87 Bosdecreet.

De verwerver neemt alle rechten en plichten over, die op het eigendom rusten door reeds verleende machtigingen, subsidies of bosbeheersplannen.

20. Waterparagraaf.

De notaris verklaart op basis van het geoloket van de watertoets (<https://www.waterinfo.be/informatieplicht>), dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied (artikel 129 §4 van de Wet betreffende de verzekeringen dd. 4 april 2014).
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

- deels gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

- niet gelegen is in een signaalgebied.

Uit het overstromingsrapport blijkt dat het goed:

- (enkel perceel 890F) als Perceelscore heeft: C - kleine kans op overstromingen;

- (enkel percelen 887A en 890G) als Perceelscore heeft: A - geen overstroming gemodelleerd;

- als Gebouwscore heeft: A - geen overstroming gemodelleerd.

21. Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het tekoopgestelde goed gaan over op de koper samen met de eigendomsoverdracht, zijnde de dag van de toewijzing van het pand.

De notaris merkt op dat de koper alsdan het genot/de sleutels nog niet heeft, zodat hij zijn verzekering best tijdig in orde brengt.

De verkoper heeft gemeld dat hij niet meer verzekerd is tegen brand en aanverwante gevaren.

22. 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.

23. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed zijn ten laste van de koper vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs, of vanaf de genotsoverdracht indien deze eerder zou plaatsvinden.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, alsook de eventueel reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het volledige lopende jaar.

De koper moet een provisie voor het aandeel in de onroerende voorheffing betalen aan de notaris, samen met de aktekosten.

24. Aankoop in onverdeeldheid.

De navolgende paragrafen zijn enkel van toepassing als de kopers hierom vragen in het PV van toewijs.

a) Art. 3.75/3.77 B.W.

Artikel 3.75 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat elke mede-eigenaar te allen tijde de verdeling van de goederen in toevallige mede-eigendom kan eisen.

Vermits deze gezamenlijke aankoop geen toevallige maar een overeengekomen mede-eigendom is, is dit artikel niet van toepassing, tenzij zij dit toch uitdrukkelijk wensen.

Kopers kunnen in het PV van toewijs laten opnemen :

- dat zij deze aankoop in onverdeeldheid doen omdat zij deze investering samen willen dragen;

- en dat in geval van relatiebreuk of overlijden van één van hen zij elkaar het **recht op overname** van dit pand geven zoals bij preferentiële toewijzing voor echtgenoten en dat indien niemand van hen dergelijke toewijzing zou vorderen, zij overeenkomen dat elkeen de uitonverdeeldheidtreding kan vragen, overeenkomstig artikel 3.75 B.W.

b) Betaling.

Ondergetekende notaris raadt aan dat indien niet ieder zijn deel (overeenkomstig zijn eigendomsrecht) in de koopprijs en de kosten zou betalen, zij dit in het PV van toewijs kunnen laten opnemen, als zijnde een lening door de ene aan de andere toegestaan voor de helft van het bedrag dat deze meer dan de andere zou betaald hebben.

Diegene die minder betaald heeft, verbindt alsdan zich dit geleend bedrag aan de ander partner terug te betalen binnen de twee maanden na het uitdrukkelijk verzoek hiertoe.

Partijen kunnen bijkomend overeenkomen dat :

- dit bedrag geen intresten zal opbrengen, tenzij bij laattijdige betaling, in welk geval de wettelijke intrestvoet verhoogd met drie procentpunten verschuldigd is vanaf de verzending van het verzoekschrift per aangetekende brief;

- in het verzoek tot terugbetaling voormeld verschuldigd bedrag mag aangepast worden aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dit is van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze akte.

c) Anticipatieve inbreng.

Artikel 2.3.53, §2 BW biedt de mogelijkheid om in de aankoopakte van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, voor zover kopers ten gevolge van die verkrijging exclusief en ten belope van gelijke delen onverdeelde volle eigenaren zijn van dit goed.

Door deze verklaring zal de volle eigendom van het aangekochte goed bij de totstandkoming van een huwelijk tussen de kopers tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijkscontract werd bedongen, voor zover het goed niet voordien werd vervreemd, zij huwen met een huwgemeenschap en behoudens andersluidend beding in een huwelijksovereenkomst.

De schulden ten aanzien van derden die open staan bij het aangaan van het huwelijk en die werden aangegaan om het goed te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden, zullen vanaf dan ten laste komen van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers onderling, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan het goed die plaats hebben gevonden vóór het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

Alle wettelijke regels met betrekking tot het gemeenschappelijk vermogen waaronder de regels omtrent de verhaalbaarheid van de eigen en gemeenschappelijke schulden, de bestuursregels, de vergoedingsregels en de preferentiële toewijs zullen vanaf het huwelijk van toepassing zijn op het goed. Overeenkomstig artikel 2.3.53, § 4 Burgerlijk Wetboek, is het recht van terugname voorzien in deze bepaling, niet van toepassing in het kader van de anticipatieve inbreng.

Bij gebreke aan anticipatieve inbreng, blijft het goed ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kan het enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen bij huwelijkscontract.

Een verklaring van anticipatieve inbreng dient ingeschreven te worden in het centraal register van huwelijksovereenkomsten.

De toepassing van deze verklaring van anticipatieve inbreng zal alsdan moeten opgenomen worden in het PV van toewijs. De kopers moeten dit uitdrukkelijk aan de notaris vragen en erop letten dat dit in het PV van toewijs wordt opgenomen.

d) Optioneel beding van aanwas.

Indien de kopers ervoor kiezen in het PV van toewijs, dan zal nagemeld beding van aanwas van toepassing zijn op hun aankoop:

Om hun toekomstig samenwonen te organiseren en de langstlevende van hen te beschermen bij het overlijden van één van hen, komen kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor voormeld aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

Kopers komen overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de eerststervende in dit goed, zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd opteert na het overlijden van de eerststervende.

Aldus staat elke koper, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom of het vruchtgebruik van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt elk van hen een kans om de volle eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden.

1) Kiezen.

De langstlevende der kopers dient zijn wil om het bovenvermelde recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken in een notariële akte, te verlijden binnen vier maanden na het overlijden van de eerststervende der kopers met uitdrukkelijke melding of de langstlevende kiest voor de aanwas in volle eigendom of in vruchtgebruik. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) Gelijke kansen.

Beide kopers schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Verval.

Dit beding van aanwas vervalt vanaf de dag volgend op het versturen van een aangetekend schrijven, door één koper aan de andere, waarin hij/zij meldt dat hun relatie duurzaam ontwricht is en het beding van aanwas opzegt. Partijen komen overeen dat een duurzame ontwrichting van hun relatie alleen bewezen is indien zij niet meer samenwonen gedurende een ononderbroken periode van zes maanden.

Deze opzeg is mogelijk ongeacht of partijen feitelijk dan wel wettelijk samenwonen, of gehuwd zijn.

Deze feitelijke scheiding mag geen toevallige feitelijke scheiding zijn noch een door de omstandigheden opgedrongen feitelijke scheiding zoals een verblijf in het buitenland omwille van beroepsredenen, een verblijf in een ziekenhuis, woonzorgcentrum, assistentiewoning enz. Dergelijke toevallige of door omstandigheden opgedrongen feitelijke scheiding mag bewezen worden door de persoon die het verval van het aanwasbeding aanvecht, met alle rechtsmiddelen, uitgezonderd de eed.

Dit verval, dat als een ontbindende voorwaarde van het aanwasbeding moet worden aanzien, is ingegeven door de determinerende beweegreden voor het opnemen van dit beding in deze akte, te weten de wens van beide kopers om hun gezamenlijk levenskader bij het overlijden van één van hen veilig te stellen in hoofde van de langstlevende, zodat, indien partijen hun samenwoning in de toekomst zouden

beëindigen op een duurzame wijze, het aanwasbeding wegens het wegvallen van de determinerende oorzaak eveneens geacht moet worden te zijn weggevallen.

Zij verklaren tevens dat dit beding van aanwas niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

Daarnaast kunnen de kopers op ieder ogenblik deze overeenkomst minnelijk wijzigen of beëindigen bij notariële akte.

4) Voorwerp.

De aanwas heeft eveneens betrekking op alle bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die vanaf heden aan het goed zullen uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) Vergoeding.

De langstlevende van beide kopers, in wiens voordeel de aanwas tot stand komt, zal aan de erfgenamen van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, tenzij voor de bedragen die de eerstoverledene, verkregen heeft via schenking of handgift, en waarvan de erfgenamen kunnen bewijzen dat deze geschonken gelden rechtstreeks of onrechtstreeks gebruikt werden in de financiering van de aankoop van het goed, de aktekosten daaraan verbonden, en/of de bouw of verbouwing van dit goed.

In dit geval moet dit geschonken bedrag voor het geheel vergoed worden aan de nalatenschap van de eerststervende, berekend overeenkomstig artikelen 2.3.44 ev BW.

Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke koper om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Financieringen.

Er wordt bedongen dat de langstlevende der kopers alle financieringen aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, de eventuele bebouwing, verbouwing of verandering van het eigendom, na aftrek van de kapitalen uitbetaald door schuldsaldoverzekeringsmaatschappijen, verder dient af te lossen.

Daar de begunstigde van het schuldsaldoverzekeringscontract een fictieve rente in zijn personenbelasting zal moeten aangeven is het belangrijk dat kopers elkaar als begunstigde aanduiden.

Indien geopteerd wordt om slechts het levenslange vruchtgebruik te laten aanwassen, zullen voormelde financieringen en schulden, die blijven openstaan na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringscontracten, slechts verder betaald dienen te worden door de langstlevende, in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik, voorwerp van de aanwas, rekening houdend met de meest recente sterftetabellen, op het ogenblik van het overlijden van de eerststervende.

7) Wederzijds akkoord, niet in de nalatenschap.

Partijen weten dat zolang dit aanwasbeding van kracht blijft tussen hen, geen van beiden zijn aandeel in de woning kan vervreemden of hypothekeren, noch er de verdeling of veiling van kan vragen, tenzij met wederzijds akkoord.

Partijen weten eveneens dat indien de langstlevende kiest voor de toepassing van dit beding van aanwas, de helft van de eerststervende in het huis niet in zijn nalatenschap zal vallen, waardoor de regels van het erfrecht en het successierecht niet van toepassing zijn op deze helft. De eerststervende zal dus per testament geen andere bestemming voor zijn aandeel in het huis kunnen aanduiden.

8) Gezamenlijk genot.

Tevens hebben kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 §3 oud BW dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van verschijners het goed blijft bewonen, zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed, te rekenen vanaf het moment vanaf het einde van de wettelijke samenwoning. Het feit dat één van hen het huis bewoont samen met gemeenschappelijk kinderen geeft geen aanleiding tot een vermindering van de verschuldigde woonstvergoeding.

Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten; zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

9) Belasting.

Indien de langstlevende kiest voor de toepassing van het beding van aanwas, zal op deze notariële akte volgens de huidige wetgeving, de verkoopbelasting (aankoop-tarief 12%) verschuldigd zijn op de helft van de verkoopwaarde van de volle eigendom op dat moment, zelfs als deze kiest voor aanwas in vruchtgebruik.

Deze belasting kan hoger zijn dan de erfbelasting, waar er zelfs vrijstelling kan zijn.

10) Nietigheid van een clause.

Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

11) Up to date houden.

De notaris wijst op het feit dat de eventuele opname van dit beding in het PV van toewijs, gebeurt op basis van hun huidige gezinssituatie en van de huidige houding van de administratie, en bij gebrek aan wettelijke basis, van de heersende rechtsleer en rechtspraak opzichts dit beding. De notaris raadt de kopers aan :

a/ zich regelmatig te informeren over de evolutie van deze rechtsfiguur, zeker indien er zich wijzigingen voordoen in hun relatie of gezinssituatie.

b/ elk en onmiddellijk een testament te maken, waarbij zij elkaar zouden kunnen bevoordelen, en welke altijd herroepbaar zijn.

B. Algemene verkoopvoorwaarden.

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;

d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden 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 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instru-

menterende 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 identiteiten 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)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15.

De notaris dient een **instelprijs** te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit. De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een

premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van **twalf percent (12 %)**. Het bedraagt:

Elke wijziging van de artikelen 2.9.4.1.1., 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.12 VCF met betrekking tot het verschuldigd registratierecht, voor de toewijzing, zal ten bate of ten laste zijn van de koper en een aanpassing van de forfaitaire bijdrage tot gevolg hebben.

Op basis van 12 % registratierecht, bedraagt deze kost lastens koper:

- veertig ten honderd (**40,00 %**) voor de prijzen vanaf 1 euro tot en met vijftien duizend euro (€ 15.000);
- dertig ten honderd (**30,00 %**) voor prijzen vanaf vijftien duizend euro tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 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 vijfentachtig procent (**16,85%**), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (**16,35%**), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (**15,95%**), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (**15,60%**), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (**15,35%**), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (**15,05%**), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (**14,65%**), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (**14,40%**), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (**14,15%**), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (**14,00%**), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (**13,90%**), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (**13,75%**), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (**13,60%**), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (**13,50%**), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (**13,35%**), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (**13,25%**), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (**13,20%**), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (**13,05%**), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (**13,00%**), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (**12,95%**), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (**12,80%**), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (**12,65%**), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (**12,45%**), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (**12,40%**), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (**12,35%**), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Artikel 25bis. Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

Artikel 25ter. De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herverveiling 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.

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.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities.

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

III. SLOTBEPALINGEN.

Verschijsing.

Alle eigenaars zijn hier verschenen, verklaren zich akkoord met deze akte en bevestigen de afgelegde verklaringen.

Volmacht tot verkoop.

De eigenaars stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht van indeplaatsstelling en om afzonderlijk te handelen, elke individuele medewerker van het kantoor van notarissen Paul Boesmans en Ronny Vantilt te Beringen, zoals onder andere mevrouw Lieve Rayen, met de machten voorzien in voormeld artikel 29.

Deze volmacht brengt geen wijziging of herroeping mee van de reeds voor heden gegeven volmacht(en).

Slotverklaringen.

- 1) De notaris verklaart juist de burgerlijke stand van alle partijen, natuurlijke personen, zoals hoger vermeld, op zicht van de door de wet voorgeschreven documenten.
- 2) Proceduristukken worden niet gehecht aan deze akte.
- 3) Verschijners erkennen :
 - het ontwerp van deze akte minimum 5 werkdagen voor heden te hebben ontvangen, met name op 12/08/2024, en er voor heden effectief kennis van te hebben genomen;
 - de inhoud en draagwijdte van deze akte te begripen;
 - door de notaris volledig en onpartijdig ingelicht te zijn over al hun rechten en plichten hieruit voortvloeiend.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op hun recht van vrije notariskeuze en het recht van bijstand door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen werden vastgesteld.

- 4) De notaris bevestigt de identiteit van verschijners, op zicht van hun identiteitskaart en verklaart juist de burgerlijke stand van alle partijen, natuurlijke personen, zoals hoger vermeld, op zicht van de door de wet voorgeschreven documenten.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Recht van 50,00 euro, betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

-- WAARVAN PROCES-VERBAAL. Gedaan en verleden te 3582 Beringen. De gehele akte, werd door mij ten behoeve van de comparanten toegelicht. Na voorlezing van de vermeldingen vervat in art. 12 notariswet, evenals van de eventuele wijzigingen aangebracht aan het ontwerp van de akte, wordt deze akte door verschijners, samen met mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Voor ontledend uittreksel