

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op achtentwintig juni ga ik, Meester **ANITA INDEKEU**, notaris met standplaats te Maaseik (Neeroeteren), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden (...)

I. PARTIJEN

(...)

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;
- D. Volmacht(n), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Indekeu&Tyskens
Adres: 3680 Maaseik, Maaseikerlaan 71
Telefoon: 089/860 160 - 089/860 168
E-mail: notarissen@indekeu-tyskens.be

**2. Beschrijving van het goed- Oorsprong van eigendom
Stad Hasselt, tweede kadastrale afdeling**

Een HUIS, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Ruusbroeclaan 26**, gekend volgens recente kadastrale gegevens onder **sectie A nummer 0527C2P0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van **drie are zestig centiare (03a60ca)**.

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

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

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

Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag waarop de toewijzing definitief is, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder enige garantie over de aard van de grond, de ondergrond of de stevigheid van de constructies, noch voor zichtbare of verborgen gebreken, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de verkoper of de vervolgende schuldeiser(s). Het onroerend goed wordt verkocht zonder de bij artikel 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek bepaalde vrijwaring voor 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 koper ontzegt zich bijgevolg het recht op enig verhaal tegen de verkoper of de vervolgende schuldeiser wegens de aard en de staat van de

gebouwen, de bodem en de ondergrond of wegens al wat zich daarop of daarin zou bevinden. Aangezien het onroerend goed te bezichtigen is geweest vóór de toewijzing en de eigendomstitels en stedenbouwkundige voorschriften ter inzage hebben gelegen van de kandidaatkopers op het kantoor van de ondergetekende notaris, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over de eventuele erfdienstbaarheden en gemeenschappen betreffende het onroerend goed, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de verkoper.

Oorsprong van eigendom

(...)

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van hoger beschreven onroerend goed bedraagt duizend zestien euro (€1 016).

Hierna genoemd "het goed" of "de goederen".

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDACHTENZESTIGDUIZEND EURO (€168 000)**.

4. Minimumbod

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag zeventwintig augustus tweeduizend vierentwintig om elf uur (11.00 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag vier september tweeduizend vierentwintig om elf uur (11.00 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.

6. 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 **woensdag elf september tweeduizend vierentwintig om elf uur (11.00 uur)**.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op:

- donderdag 01 augustus 2024 van 17.00 uur - 19.00 uur.
- vrijdag 09 augustus 2024 van 17.00 uur - 19.00 uur.
- woensdag 14 augustus 2024 van 17.00 uur - 19.00 uur.
- zaterdag 17 augustus 2024 van 17.00 uur - 19.00 uur.
- donderdag 22 augustus 2024 van 17.00 uur - 19.00 uur.

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

8. Publiciteit

Publiciteit zal gevoerd worden via www.biddit.be en op Immoplatform (IPL). Pakketprijs Optie 2: digitaal pakket (www.zimmo.be).

De prijs van dit pakket bedraagt vijfhonderdtachtig euro (€580), exclusief BTW.

Ondergetekende notaris voert de gebruikelijke publiciteit uit op onder andere www.notaris.be/immo, www.zimmo.be, Immoweb.

De publicatie via Immoweb bedraagt honderdvierentachtig euro (€184), exclusief BTW.

De publicatie via notaris.be en biddit bedraagt honderdvijfenzestig euro en negenentwintig eurocent (165,29), exclusief BTW.

Voormelde prijzen zijn onder voorbehoud van eventuele vergissingen en wijzigingen gedaan door Mediahuis die na ondertekening van onderhavige verkoopsvoorwaarden ter kennis worden gebracht aan ondergetekende notaris.

9. Eigendomsoverdracht

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

10. Genot – Gebruik

De verkopende partij verklaart dat het goed vrij van bezetting is en niet verhuurd - noch verpacht is.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of 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 verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

11. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

12. 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.

13. 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.

13. Gemeenheden

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

14. Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

Lastens het verkochte goed zijn er geen erfdienstbaarheden gevestigd en is er geen kennis van zichtbare erfdienstbaarheden,

met uitzondering van de servitudeweg langs en achter de woning zoals aangeduid in het geel en met stippellijn op het verkavelingsplan en zoals aangeduid op een kopie uit het B.P.A. 31 quarto met gele aanduiding.

- Met betrekking tot deze servitudeweg werd het volgende opgenomen in voornoemde aankoopakte, letterlijk luidend als volgt:

"De kopers van percelen waarop een servitudeweg van doorgang is aangeduid van twee meter breedte, dienen deze doorgang vrij te laten en in goede toestand te onderhouden. Deze wegen zijn voetwegen welke niet mogen gebruikt worden door autovoertuigen."

- Bij brief van negentien februari tweeduizend veertien liet de stad Hasselt het volgende weten aan de voormalige eigenaar:

"1. De eigenaars van deze servitude zijn alle aangelanden:

2. De eigenaars dienen te zorgen voor het onderhoud van deze servitude;

3. De toegang is voor iedereen;

4. Deze weg is niet toegankelijk voor auto's;

5. Bij overlast, schade of storten van vuilnis--> politie raadplegen."

Bij mail van zeven maart tweeduizend vierentwintig bevestigde de stad Hasselt ondergetekende notaris dat deze servitudeweg nog van toepassing is.

Tevens werden volgende urbanistische en bijzondere voorwaarden opgenomen in voormelde aankoopakte, letterlijk luidend als volgt:

"Urbanistische voorschriften

a) De afmetingen voor hoofd- en bijgebouwen, aangegeven op het verkavelingsplan zijn buiten afmetingen welke verplichtend te volgen zijn.

- b) Per blok woningen moeten gevelstenen, handvorm van getemperde tint, verwerkt worden van éénzelfde kleur, vorm, afmetingen en hoedanigheid. Al de buitengevels, voor-, zij- achtergevels, ook van de bijgebouwen moeten in gevelsteen van zelfde kleur en hoedanigheid, opgericht worden.**
- c) Het voegwerk moet per woningblok van dezelfde tint en vorm zijn.**
- d) De eerste bouwvergunning van een woningblok zal toonaangevend zijn.**
- e) De bijgebouwen moeten verplichtend vlak afgedekt worden.**
- f) De hoofdgebouwen moeten verplichtend hellend afgedekt worden, verplichte helling 40°.**
- g) Als dakbedekking zijn verplichtend gebakken aarden pannen te gebruiken van donkergrijze tint.**
- h) De afzonderlijke garages moeten verplichtend vlak afgedekt worden en moeten een hoogte hebben van 2,60 m tot onderkant kroonlijst.**
- i) Het bouwen van bijgebouwen aan de hoofdbouw is niet verplichtend. Indien zij evenwel gebouwd worden moeten zij de afmetingen van het verkavelingsplan hebben.**
- j) Daar waar geen bijgebouwen worden opgericht is het toegelaten een scheidingsmuur van 3 meter lengte op 2 meter hoogte te bouwen op de gebuurgrens. Deze drie meter lengte is te meten vanaf de achterrooilijn van de hoofdbouw.**
- k) Het bouwen van garage's is niet verplichtend. Indien zij echter gebouwd worden moet dit geschieden overeenkomstig de inplanting en de afmetingen op het plan weergegeven.**
- l) Al de buitengevels moeten in dezelfde gevelsteen als het woonhuis uitgevoerd worden.**
- m) Handelshuizen zijn voor deze loten niet toegelaten.**
- n) Naast vorenaangehaalde voorschriften blijven de urbanistische erfdiensbaarheden van het bijzonder plan van aanleg nr. 31 van toepassing.**

Bijzondere verkoopsvoorwaarden

- a) De koper is verplicht binnen de drie jaar, vanaf de werkelijke inbezitstelling op het aangekochte perceel een woonhuis op te richten of bezig zijn dit op te richten, d.w.z. de aannemer moet bezig zijn met de bouwwerken. De koper moet het huis zelf gaan bewonen, verhuring van het geheel of een gedeelte van het huis is uitgesloten, behalve in geval van machtiging van het Schepencollege. Dit verbod vervalt na 15 jaar vanaf ingebruikneming van het huis. (...)**
- b) het niet bebouwd perceel mag in geen enkel geval aan derden verkocht worden, uitgezonderd in geval van noodzakelijke dadelijke uitwinning of gerechtelijke verkoop.**
- Indien het perceel bebouwd is, mag het binnen een termijn van vijftien (15) jaar niet verkocht worden aan derden, uitgezonderd in geval van noodzakelijke dadelijke uitwinning of gerechtelijke verkoop, en dit vanaf de ingebruikneming van de woning. De Gemeenteraad kan in uitzonderlijke gevallen machtiging tot verkoop verlenen.**
- c) De koper dient zich volledig te onderwerpen aan het bouwtype en inplanting door de Stad Hasselt voorgeschreven: 1) volgens het bij de akte te voegen uittreksel van het verkavelingsplan; 2) overeenkomstig**

de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg nr. 31; 3) overeenkomstig het door het Schepencollege goed te keuren voorontwerp met aanduiding der materialen in te dienen door de koper vóór de bouwaanvraag.

d) Al de onkosten voortvloeiende uit de verkoop zijn ten laste van de koper.

e) Ingeval na aankoop aan de opgelegde voorwaarden niet voldaan werd behoudt de Stad Hasselt zich het recht voor de terugverkoop van het perceel te vorderen, mits betaling van de oorspronkelijke verkoopprijs te verminderen met alle onkosten welke deze wederverkoop zou medebrengen ofwel kan de Stad een aangepaste schadevergoeding vorderen.

f) De kopers van percelen waarop een servitudeweg van doorgang is aangeduid van twee meter breedte, dienen deze doorgang vrij te laten en in goede toestand te onderhouden. Deze wegen zijn voetwegen welke niet mogen gebruikt worden door autovoertuigen.

Garagepercelen

- Op de 10 loten uitsluitend bestemd voor de oprichting van garages, dus de loten 65 tot en met 74 zullen door de Stad zelf garages worden gebouwd. Deze loten zullen enkel verkocht worden nadat deze garages zijn gebouwd en kostprijzen van de bouwwerken, grond inbegrepen, zullen vastgesteld zijn. De voorkeur voor de aankoop van een garageperceel wordt gelaten aan de kopers van bouwpercelen waarop het niet toegelaten is een garage op te richten.

Bij mail van zeven maart tweeduizend vierentwintig liet de Stad Hasselt ondergetekende notaris weten:

- dat de termijn van vijftien jaar is verstreken en de gemeenteraad hoeft geen machtiging meer te geven. De stad Hasselt zal het terugkooprecht dus niet uitoefenen.

- dat de paragrafen a), b), c), d) en e) van de bijzondere voorwaarden niet meer van toepassing zijn. Paragraaf f) van de bijzondere voorwaarde is wel nog van toepassing en dient als kettingbeding behouden te blijven.

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

16. 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.

17. 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.

18. Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

19 . Administratieve bepalingen

A. Stedenbouwkundige voorschriften

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (houdende coördinatie van de decreet op de Ruimtelijke Ordening), vermeldt en informeert ondergetekende notaris dat, met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd, door de stad Hasselt op **vijf maart tweeduizend vierentwintig**, zijnde niet meer dan één jaar oud vóór heden.

De minuuthoudende notaris vermeldt in toepassing van artikel 5.2.1 paragraaf 1 van voormelde Vlaamse Codex en volgens het afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat er voor het onroerend goed:

- een **stedenbouwkundige vergunning** werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op **zeventien februari negentienhonderd zeventenzestig**, met als beschrijving: *bouwen van woonhuis*, referentie: 71022_1967_28062, gemeentelijk dossiernummer 1967/00084.;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister luidt als volgt **woongebieden**;

Het goed is tevens gelegen in een bijzonder plan van aanleg met beschrijving Banneuxwijk, referentie BPA_71022_224_00031_00004, met als bestemmingen: zone voor wegenis en zone voor halfopen bebouwing, planfase: status: besluit tot goedkeuring, datum: tweeëntwintig juni negentienhonderd vierennegentig.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkopende partij het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en geen 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 voor het onroerend goed een **verkavelingsvergunning** werd afgeleverd door het Vlaams Gewest op **achtentwintig november negentienhonderd achtenzestig**, met als beschrijving: *verkavelen van grond naar 83 loten*, referentie 71022_1968_1, gemeentelijk dossiernummer 0056, aard van de aanvraag: nieuw, lot informatie: nummer: 16, status: niet vervallen, motivering: Lot 16 ;

6° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 VCRO;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Het stedenbouwkundig uittreksel bevindt zich ter inzage in het dossier bij het kantoor van notaris associatie Indekeu & Tyskens te Maaseik.

Een kopie van dit attest zal aan de kopende partij overhandigd worden bij de definitieve toewijs en na betaling van de kosten en de koopsom.

Ondergetekende notaris wijs de kopende partij erop dat, om een correct zicht te krijgen van de al dan niet vergunde toestand van de aanwezige constructies, het noodzakelijk is dat hij de huidige toestand toetst aan de beschikbare stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en goedgekeurde plannen welke ter inzage liggen op de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Hasselt.

Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Ondergetekende notaris verwijst de kopende partij naar de inhoud van artikel 4.2.1. van voormelde codex, luidend letterlijk als volgt:

"Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hierna volgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."

Planbatenheffing/planschadeheffing

De verkopende partij vermeldt dat, met betrekking tot het goed voorwerp van onderhavige akte, geen planbatenheffing verschuldigd is.

Inzake het stedenbouwkundig statuut van het verkochte goed

* er is voor het onbebouwd gedeelte van het hiervoor beschreven onroerend goed geen vergunning of attest afgeleverd of aangevraagd en bijgevolg kan er geen enkele zekerheid gegeven worden omtrent de

mogelijkheid om op dat gedeelte te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

* voor alle door de verkoper opgerichte bouwwerken en voor alle door haar uitgevoerde interne en/of externe verbouwings-, herstellings- en onderhoudswerken en bestemmingswijzigingen heeft de verkoper de desgevallend de daartoe vereiste vergunningen bekomen en heeft hij deze werken uitgevoerd overeenkomstig deze vergunningen;

* dat hoger beschreven eigendom onder lot 16 deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het Vlaams Gewest op achtentwintig november negentienhonderd achtenzestig.

Het verkavelingsplan en de verkavelingsvergunning bevindt zich ter inzage in het dossier bij het kantoor van notaris associatie Indekeu & Tyskens te Maaseik. De kopende partij verklaart van dit plan op de hoogte te zijn en dit geraadpleegd te kunnen hebben.

* de verkopende partij heeft geen kennis van bouwovertradingen en/of stedenbouwkundige misdrijven.

Uit hoger vermelde aanvullende vastgoed informatie blijkt dat:

1. het soort weg waarlangs het perceel gelegen is;

/ - Weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan

- Weg categorie: Lokale weg type 3

- Straatnaam: Ruusbroeclaan

- Toegankelijkheid: Openbare weg

- Beherende instantie: Lokaal bestuur

/ - Weg klasse: Wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen

- Weg categorie: niet van toepassing

- Straat naam:

- Toegankelijkheid: Openbare weg

- Beherende instantie: Lokaal bestuur

2. het goed gelegen is in een zoneringsplan met bestemming: centraal gebied

Uit de vastgoed informatie blijkt tevens dat:

- het goed gelegen is gebiedtype nitraat: mestdecreet

* ondergetekende notaris wijst de kopende partij erop dat zij zich dient te onderwerpen aan alle huidige en toekomstige wetten en voorschriften betreffende ruimtelijke ordening en stedenbouw, en dat noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de goederen waarop deze akte betrekking heeft, noch met bouwwerk of verbouwingswerken mag begonnen worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen, noch enige handeling mag worden gesteld of constructie opgericht tegenstrijdig met de bestemming van het gebied.

B. Bodemtoestand

Op de grond, voorwerp van onderhavige akte, is of was er geen inrichting gevestigd, of wordt of werd er geen activiteit uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

De kopende partij werd voorafgaandelijk aan de toewijzing op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op *zeven maart tweeduizend vierentwintig* overeenkomstig artikel 101 § 3 van genoemd decreet. Dit bodemattesten bepaalt:

"1. KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023
afdeling: 71322 HASSELT 2 AFD
straat + nr: Ruusbroeclaan 26
sectie: A
nummer: 0527/00C002
Verder "deze grond" genoemd.

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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dien er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

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

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

De verkopende partij heeft geen weet met betrekking tot het verkochte goed van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partij 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.

Voor zover voorgaand door de verkopende partij te goeder trouw is, neemt de kopende partij de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal zij de verkopende partij hiervoor tot geen vrijwaring houden.

Ondergetekende notaris wijst de partijen er op dat de voormeld "blanco" bodemattest geenszins betekent dat het hoger beschreven onroerend goed de facto niet verontreinigd zou zijn en dat dit bodemattest derhalve niet garandeert dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen vereist zullen zijn.

Het bodemattest bevindt zich ter inzage in het dossier bij het kantoor van notaris associatie Indekeu & Tyskens te Maaseik.

Een kopie van dit attest zal aan de kopende partij overhandigd worden bij de definitieve toewijs en na betaling van de kosten en de koopsom.

C. *Asbestinventarisatisattest*

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke **code UC: 20240321-000153.000**, opgemaakt op *eenentwintig maart tweeduizend vierentwintig* door de heer Niels Van Eygen.

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij 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: "**Niet-asbestveilig**"

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.

Er is geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

De asbestdeskundige liet tevens het volgende weten als bijkomende informatie:

- *De leidingisolatie in de kelder rond de chauffageleidingen is positief getest op asbest. Deze mag niet zelf verwijderd worden maar moet door een erkende asbestverwijderaar gebeuren. Er is echter wel geen noodzaak om deze snel te verwijderen. Er is wel veel beschimmelings op de isolatie door vocht in de kelder. Als men dit adequaat wil aanpakken en eventueel wil verwijderen moet men hier dus rekening mee houden dat dit niet-hechtgebonden asbest is en dit snel kan vrijkomen, daarom enkel verwijdering door erkende firma.*
- *Het roofing dak (garage) heb ik dienen op te nemen op het attest als asbest. Dit is asbestverdacht maar dat testen we niet doordat we door alle lagen heen zouden moeten testen en dan veroorzaken we een lek. Bij afbraak van de roofing kan er alsnog getest worden op de al dan niet aanwezigheid van asbest. Asbest in roofing is voornamelijk in de jaren 60, 70 en 80 gebruikt. We hebben geen bewijsdocumenten gekregen dat deze nog na 2001 vernieuwd zou zijn.*

Het asbestinventarisatetest bevindt zich ter inzage in het dossier bij het kantoor van notaris associatie Indekeu & Tyskens te Maaseik.

Een kopie van dit attest zal aan de kopende partij overhandigd worden bij de definitieve toewijs en na betaling van de kosten en de koopsom.

D. _____ *Stookolietank*

De verkopende partij verklaart dat in het verkochte onroerend goed een **ondergrondse stookolietank** aanwezig is, met een inhoud van *minder dan vijfduizend liter (5 000 liter)*. De verkopende partij verklaart dat deze stookolietank bovendien werd voorzien van een overvulbeveiliging.

De verkopende partij verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op *veertien maart tweeduizend vierentwintig* zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door de heer Beckers Tom, van Vastgoedexperts te 2430 Laakdal, Langvoort 17.

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

De kopende partij verklaart te weten dat uiterlijk op veertien maart tweeduizend negentwintig een nieuwe controle moet gebeuren.

Het keuringsattest bevindt zich ter inzage in het dossier bij het kantoor van notaris associatie Indekeu & Tyskens te Maaseik.

Een kopie van dit attest zal aan de kopende partij overhandigd worden bij de definitieve toewijs en na betaling van de kosten en de koopsom.

E. Postinterventiedossier

Aan voormeld verkochte goed zijn geen werken uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één, betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. ***Er is aldus geen postinterventiedossier voorhanden.***

F. Elektrische installatie

De verkopende partij verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van *twaalf maart tweeduizend vierentwintig* werd door ACA vzw-Erkend controle-organisme te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338 vastgesteld dat de installatie ***niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.*** Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de ondertekening van het proces verbaal van toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De kopende partij is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopende partij behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kopende partij erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De kopende partij erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkopende partij ontvangen te hebben.

De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken, geen gevaar vormen voor de personen of de goederen.

Het attest inzake de keuring van de elektriciteit bevindt zich ter inzage in het dossier bij het kantoor van notaris associatie Indekeu & Tyskens te Maaseik.

Een kopie van dit attest zal aan de kopende partij overhandigd worden bij de definitieve toewijs en na betaling van de kosten en de koopsom.

G. Energieprestatiecertificaat

Door de heer Aerts Michael Ghislaine werd op *veertien maart tweeduizend vierentwintig*, een energieprestatiecertificaat opgemaakt onder

codenummer 20240314-0003176419-RES-1, met als **energiescore 258 kWh/ (m² jaar)**, wat overeenstemt met een **label C**.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd voor de verkoop.

Het energieprestatiecertificaat bevindt zich ter inzage in het dossier bij het kantoor van notaris associatie Indekeu & Tyskens te Maaseik.

Een kopie van dit attest zal aan de kopende partij overhandigd worden bij de definitieve toewijs en na betaling van de kosten en de koopsom.

H. Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw.

De kopende partij wordt er overeenkomstig artikel 9.3.4 e.v. van het Energiebesluit op gewezen dat het goed binnen de vijf jaar te rekenen vanaf heden het **minimale energieprestatieniveau label D** dient te behalen.

Ondergetekende notaris wijst de kopende partij erop dat hoger vermelde verplichting voor hem **niet van toepassing is gezien het onroerend goed minstens EPC label D heeft, zoals uit hoger vermeld EPC blijkt**.

De kopende partij is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De kopende partij is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

I. Rookmelders

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de decretale verplichting om vanaf 1 januari 2020 in alle Vlaamse woningen, correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen. Voor meer informatie kan men volgende website raadplegen: www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

Er zijn **geen rookmelders aanwezig in het goed**.

J. Waterparagraaf

De verkopende partij verklaart dat het goed **niet gelegen** is in een recent overstroomd gebied.

De verkopende partij verklaart overeenkomstig artikel 129 van de wet van vier april tweeduizend veertien betreffende de verzekeringen en overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van achttien juli tweeduizend en drie betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op vijftien juni tweeduizend achttien, dat blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, door ondergetekende notaris gedaan op *twee april tweeduizend vierentwintig*, het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet gelegen is** in een risicozone voor overstromingen
- **niet gelegen is** in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone
- **niet gelegen is** in een signaalgebied

De grond heeft **perceel-score D**: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25m²) hebben **gebouw-score A**: geen overstroming gemodelleerd **en B**: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050 (Gebouw ID 7033822: gebouwscore A, Gebouw ID 7102146: gebouwscore B).

K. Onroerend erfgoed

Betreffende hoger beschreven onroerend goed is er ***geen kennis van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit***, en het is aldus niet opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, en dat zij hierover nooit enige betekening of kennisgeving heeft ontvangen.

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

L. *Onteigening-leegstand-Ongeschiktheid-Onbewoonbaarheid-Leegstand-Verwaarlozing*

Indien voorschreven eigendom onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten, dan is de kopende partij gehouden zich hiernaar te schikken, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkopende partij of tegen ondergetekende notaris.

De verkopende partij verklaart dat er haar voor het verkochte goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat het goed niet opgenomen is in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde woningen/bedrijfsgebouwen, en dat haar daartoe geen enkel voornemen gekend is.

M. *Bosdecreet*

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.

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 aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren.

- 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 (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en één). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

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

De verkopende partij verklaart dat op hoger beschreven onroerend goed **geen bos staat of gestaan heeft (hoofdzakelijk bomen of houtachtige struikvegetaties), zodat het Bosdecreet niet van toepassing is.**

Mocht het goed toch als een bos beschouwd worden, dient de kopende partij steeds in te staan voor de eventuele ontbossingsvergoeding die verschuldigd kan zijn bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

N. Recht van voorkoop

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op vier maart tweeduizend vierentwintig blijkt dat voor het hierbij verkochte onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is.

O. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Het goed is verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Uit opzoeking bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt, elektronisch raadpleegbaar via www.klim-cicc.be, verricht door de instrumenterende notaris op twee april tweeduizend vierentwintig (type "Opvragen van erfdienstbaarheden"), betreffende de aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond van het onroerend goed, blijkt dat voor deze melding **géén installatie-eigenaars betrokken zijn.**

P. [Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen](#)

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat,

nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten

genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door 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 bieder 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 bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf 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 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhouden bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs. De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITES

- 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.

D. Volmacht

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

(...)

Hierna “de lasthebber” te noemen.

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

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- voor hem en in zijn naam het proces verbaal van toewijzing en het proces verbaal van kwijting te ondertekenen en alle akten en stukken hiertoe noodzakelijk of nuttig te ondertekenen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€50), betaald op aangifte door notaris Anita Indekeu.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Maeik, op hogervermelde datum, heb ik, notaris, tesamen met partijen, getekend.