

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP
BIDDIT.BE**

M.b.t.: een woonhuis en een nevenliggend perceel weiland, te Zonhoven,
Vrankenschansweg
Repertoriumnr. : 2024/498 dd. 25/04/2024
Dossiernr. : 2018-0696/001-EY

Heden, vijftiende april tweeduizend vierentwintig.

Ga ik, **NATHALIE BOVEND'AERDE**, geassocieerd notaris, te Zonhoven, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK VAN:

[...]

LASTENS:

[...]

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

[...]

ALGEMEEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1: Contactgegevens van het notaris kantoor

BOVEND'AERDE & MANSHOVEN - geassocieerde notarissen

Heuveneindeweg 40 B

3520 Zonhoven

Telefoon: 011/81.08.81

E-mail: info@notarissenzonhoven.be

Artikel 2: Beschrijving van het goed

GEMEENTE ZONHOVEN – derde afdeling

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen **Vrankenschansweg 4**, en het naastliggend perceel weiland, ter plaatse genaamd "Wijngaertsheide", gekend volgens titel sectie F, nummers 509 G en 510 F met een totale oppervlakte van vijftien are vier centiare (15a 4ca), thans ten kadaster gekend als sectie **F**, nummers **509/G P0000** en **510/F P0000** met een oppervlakte van respectievelijk **acht are zevenenveertig centiare (8a 47ca)** en **zes are zevenenvijftig centiare (6a 57ca)**.

Hierna genoemd "**het (onroerend) goed**".

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 worden vermeld.

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.

De verkopers verklaren dat in deze verkoop **géén roerende goederen** zijn begrepen. De roerende goederen die niet zouden verwijderd zijn op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, zullen door de koper mogen behouden worden zonder vergoeding of verwijderd worden op kosten van de verkoper.

Oorsprong van eigendom

[...]

Hypothecaire toestand

Het hiervoor beschreven goed wordt verkocht voor vrij en onbelast.

[...]

- een kantmelding naast de overschrijving van het vonnis van de Correctionele Rechtbank van Hasselt van 2 maart 1977, overgeschreven op het toenmalig eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 29 maart daarna onder referte 2756 : *Bij vonnis van de Correctionele Rechtbank van Hasselt, 4° Kamer dd. 02/03/1977, in kracht van gewijsde getreden verklaring hoofdgriffier dd. 22/03/1977, werd beticht op tegenspraak,*
 - veroordeeld tot een geldboete subsidiair gevangenisstraf
 - verwezen tot de kosten van het rechtsgeding
 - bevolen de plaats in de vorige staat te herstellen binnen de 3 maanden van het in kracht gewijsde gaan van onderhavig vonnis.

Partijen: [...];

- een overschrijving van het exploit van gerechtsdeurwaarder Willems, te Hasselt, van 19 januari 1977, overgeschreven op het toenmalig eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 24 januari daarna onder referte 72 boek 25, artikel 13 : *Op verzoek van de heer Procureur des Konings bij de Rechtbank van eerste aanleg te Hasselt.*

Om te verschijnen voor de Correctionele Rechtbank te Hasselt, gerechtsgebouw, zaal A, op 16 februari 1977 te 9 uur.

Partijen: [...].

[...]

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris in het Pandregister (Pandwet van 11 juli 2013) op 25 april 2024 is gebleken dat:

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

In voormelde akte verleden voor notaris Reginald Hage Goetbloets, te Hasselt, op 8 augustus 1997, werd het volgende opgenomen, hierna letterlijk aangehaald:

“1. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbezwaard van hypotheken, voorrechten en schulden, alsook van eender welke andere in- of overschrijvingen waarmee het zou kunnen bezwaard zijn, met uitzondering van de overschrijving op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op vierentwintig januari negentienhonderd zevenenzeventig, boek 25, nummer 13, van een dagvaarding van [...], betekend bij exploit van Gerechtsdeurwaarder Willems, te Hasselt, de dato negentien januari negentienhonderd zevenenzeventig om te verschijnen voor de correctionele Rechtbank te Hasselt en de randmelding de dato negentwintig maart negentienhonderd zevenenzeventig bij voormelde overschrijving waaruit blijkt dat “Bij vonnis van de Correctionele Rechtbank van Hasselt, vierde kamer, van twee maart negentienhonderd zevenenzeventig, in kracht van gewijsde getreden verklaring hoofdgriffier van tweeëntwintig maart negentienhonderd zevenenzeventig, werd de betichte op tegenspraak:

- veroordeeld tot een geldboete subsidiair gevangenisstraf;
- verwezen tot de kosten van het rechtsgeding;
- bevolen de plaats in de vorige staat te herstellen binnen de drie maanden van het in kracht gewijsde gaan van onderhavig vonnis.

[...]

4. De koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van voormelde veroordeling tot herstelling van het goed in zijn oorspronkelijke staat : hij neemt alle rechten en verplichtingen die het gevolg zijn van voormelde veroordeling over, ter volledige ontlasting van de verkoper, met uitzondering van de (strafrechtelijke) gevolgen die eigen zijn aan de veroordeelde”.

De notarijs wijst partijen op artikel 6.3.6, § 2, tweede lid VCRO. Dit artikel voorziet in de opmaak van een afzonderlijke akte waarin de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. Het al dan niet verjaard zijn van de vordering tot uitvoering doet geen afbreuk aan de verplichte opmaak van de afzonderlijke akte. De verbintenis tot herstel door de nieuwe eigenaar, die in de afzonderlijke akte wordt aangegaan, geldt slechts onder voorbehoud dat de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel niet verjaard is.

De koper verbindt zich er bijgevolg toe de herstelmaatregel uit te voeren, voor zover de vordering om de herstelvordering niet is verjaard.

De koper zal deze afzonderlijke akte samen met het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen.

Op 8 augustus 2022 blijkt uit het schrijven van het Gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van het departement omgeving, afdeling handhaving Limburg, met betrekking tot bovenvermelde herstelmaatregel, het volgende, hierna letterlijk aangehaald:

“Het betreffende vonnis heb ik niet kunnen terugvinden in onze database.

Indien er de afgelopen 10 jaar een (her)betekening zou hebben plaatsgevonden dan zou dit vermeld staan in de database.

Hieruit kan dus geconcludeerd worden dat het vonnis is verjaard.”

De koper verklaart kennis te hebben van voormeld vonnis en van alle daaruit voortvloeiende verplichtingen en gevolgen.

Artikel 3: Instelprijs

De instelprijs bedraagt **dertigduizend euro (€ 30.000,00)**.

Artikel 4: Minimumbod

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

Artikel 5: Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 26 juni 2024, om 14u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 4 juli 2024, om 14u00**, 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.

Artikel 6: Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 8 juli 2024, om 17.00 uur**.

Artikel 7: Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op **woensdag 12 juni 2024** en **woensdag 26 juni 2024** telkens van 13.00 uur tot 15.00 uur, en op **zaterdag 22 juni 2024** en **zaterdag 29 juni 2024** telkens van 11.00 uur tot 13.00 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.

De notaris is gemachtigd, op kosten van de [...], alle maatregelen te nemen teneinde toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker en/of een gerechtsdeurwaarder, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van het artikel 1498 van het Gerechtelijk Wetboek. Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner, is [...] gerechtigd de kosten op hem te verhalen.

Artikel 8: Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9: Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom niet verhuurd is en dus vrij van gebruik, **behoudens de bewoning door de [...] zelf en/of diens aangestelden.**

Uit een opzoeking bij het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 de dato 6 februari 2023 is gebleken dat volgende huurovereenkomsten werden geregistreerd/gekend zijn:

- huurovereenkomst de dato 6 januari 2010: verhuring door [...], aan [...], gedurende negen jaar, vanaf 1 februari 2010, geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 20 januari 2010, met referte 201031762SP0150460003800000;
- huurovereenkomst de dato 29 januari 2010: verhuring door [...], aan [...], gedurende drie jaar, vanaf 1 februari 2010, geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 28 april 2010, met referte 201031762SP0170020025200000;
- huurovereenkomst de dato 15 november 2012: verhuring door [...], aan [...], gedurende 9 jaar, vanaf 15 november 2012, geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 12 december 2012, met referte 201231762SP0180010067900000.

Bij e-mailbericht van 1 februari 2024 heeft het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 het volgende meegedeeld inzake de huurovereenkomsten, hierna letterlijk aangehaald:

“Er zijn geen nieuwe huurovereenkomsten geregistreerd.

Eventuele beëindigingen van huurovereenkomsten worden niet geregistreerd.”

De koper verklaart gewezen te zijn op de niet-tegenwerpelijke van huurovereenkomsten met/zonder vaste dagtekening, afgesloten na overschrijving van het bevelexploit.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de [...] wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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.

Indien echter het onroerend goed op dat moment niet ter vrije beschikking van de koper wordt gesteld, staat de koper zelf in voor de uitdrijving van de bezetter, op eigen kosten en risico, die het kan verhalen op de uitgedrevene en de huidige eigenaar, en dit alles overeenkomstig artikel 18 van de algemene verkoopvoorwaarden, hierna vermeld.

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de 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.

Artikel 10: 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.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat het goed met géén enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop bezwaard is, uit hoofde van pacht, ruilverkaveling, natuurbehoud, wooncode of anderszins, en dat het goed bovendien met geen enkel vervreemdingsverbod bezwaard is, **met uitzondering van** een voorkooprecht voor de hierna genoemde begunstigde, zoals eveneens blijkt uit de consultatie door ondergetekende notaris van het e-voorkooploket: de **Vlaamse Landmaatschappij**.

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.

Ondergetekende notaris zal na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing, via het e-verkooploket in het reeds aangemaakte aanbiedingsdossier, het voorkooprecht aan de begunstigde aanbieden.

De begunstigde heeft één werkdag de tijd om te beslissen om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen.

Artikel 11: 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 verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen. Deze zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de koper.

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

Artikel 11: 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 één 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.

Artikel 12: Gemeenheden

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

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

De verkoper verklaart daaromtrent noch zelf overeenkomsten te hebben aangegaan noch weet te hebben van overeenkomsten die in het verleden werden gesloten.

Artikel 13: Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en ook geen weet te hebben van erfdienstbaarheden, ontstaan door bestemming van de huisvader,

behoudens eventuele bomen die te dicht bij de grenslijn zouden staan. Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Uit een raadpleging door de instrumenterende notaris op de website www.klim-cicc.be op 22 januari 2024 is gebleken dat er geen KLIM-kabels –en leidingbeheerders betrokken zijn bij het verkochte goed.

Uit een raadpleging door de instrumenterende notaris op de website www.klip.be op 22 januari 2024 is gebleken dat er mogelijks de volgende leidingen betrekking hebben op het verkochte goed: Agentschap Wegen en Verkeer, De Watergroep, Fluvius (ex-Infrac regio), Proximus en Telenet bv.

De instrumenterende notaris raadt de koper aan desgevallend de betrokken diensten te contacteren om te vernemen welke de impact van deze leidingen is en hoe de koper schade aan deze leidingen kan vermijden indien de koper werken zou willen uitvoeren.

Artikel 14: 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.

Artikel 15: Vorderingen tot vrijwaring

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

De verkoper verklaart dat er sedert 1 juli 2018 géén werken aan het hierbij verkochte goed hebben plaatsgevonden waarvoor de 10-jarige aansprakelijkheid van de architect, aannemer of bouwpromotor geldt en waarvoor deze laatsten bijgevolg, overeenkomstig de wet van 31 mei 2017, een aansprakelijkheidsverzekering dienden af te sluiten.

Artikel 16: Mede-eigendom

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op deze verkoop.

Artikel 17: Administratieve bepalingen

17.1 Bescherming

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

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

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

17.2 Verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed **niet** werd opgenomen:

- in een gemeentelijk leegstandsregister;
- op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen;
- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart tevens dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

17.3 Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het goed met perceelnummer 510/F P0000 bij zijn weten valt onder toepassing van het **Natuurdecreet**: het verkochte onroerend goed maakt deel uit van een **Vlaams ecologisch netwerk (VEN)**.

Het hierbij verkochte goed is op het afbakeningsplan aangeduid als deel van een grote eenheid natuur (GEN) – natuurreservaat – speciale beschermingszone natuur. Het goed is bijgevolg onderworpen aan de bepalingen van het Vlaams Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

De koper aanvaardt het hierbij door hem aangekochte goed met alle lasten verbonden aan de aanduiding als grote eenheid natuur (GEN) en erkent van ondergetekende notaris de nodige toelichtingen bekomen in verband met de van toepassing zijnde voorschriften zoals onder meer bepaald in artikelen 25 en 26bis van het voormelde decreet.

17.4 Jachtterrein

Uit de op www.geopunt.be ter beschikking gestelde kaarten blijkt dat de hierbij verkochte goederen gelegen zijn in een gebied dat aangeduid is als jachtterrein, goedgekeurd op 30 januari 2018, met als benaming voor de wildbeheereenheid “*Vogelsanck*” en waarvoor mogelijks een jachtplan werd opgemaakt.

De notaris verwijst de koper voor zoveel als nodig wat dit betreft naar het Agentschap voor Natuur en Bos en de website <https://www.natuurenbos.be/jachtplannen>.

17.5 Bosdecreet

De notaris wijst de partijen voor zoveel als nodig op volgende bepalingen van het bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 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 art. 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). 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 verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed **deels** onder toepassing valt van voormeld Bosdecreet, dat hij zijn informatieplicht, zoals bedoeld in artikel 91, §2 van voormeld decreet heeft nageleefd en dat hij in voorkomend geval de nodige documenten zal overgedragen aan de koper bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

17.6 Stedenbouw

17.6.1 De verkoper verklaart voor alle door hem aangebrachte constructies de vereiste stedenbouwkundige vergunningen te hebben verkregen en deze constructies te hebben opgericht overeenkomstig de verleende stedenbouwkundige vergunningen. Hij zal de koper hiervoor vrijwaren, **behoudens hetgeen hierna wordt vermeld onder punt 17.6.2.4.**

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies NIET de nodige stedenbouwkundige vergunningen zijn verkregen. DE WONING IS ALDUS NIET VERGUND. Hij zal wat dit betreft de verkoper en ondergetekende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

De verkoper verklaart geen zekerheid aan de koper te kunnen geven betreffende de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het onbebouwd gedeelte van het verkocht

onroerend goed op te richten, om verbouwingen uit te voeren of om er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De koper verklaart verder te weten dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onbebouwd gedeelte van het goed, voorwerp van deze akte, zolang de omgevingsvergunning daartoe niet is verkregen.

De koper zal alle reglementen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw moeten naleven.

17.6.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

17.6.2.1 Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de gemeente Zonhoven op 24 januari 2024 :

1° dat voor het onroerend goed **géén bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister **natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat** is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **géén** voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) **maatregel** zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is; **behoudens** hetgeen hiervoor wordt vermeld onder titel "hypothecaire toestand".

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

5° dat voor het onroerend goed **géén verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

6° dat het onroerend goed **géén** voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

7° dat het **Ruimtelijk Uitvoeringsplan**, genaamd "RUP zonevreemde woningen", goedgekeurd de dato 29 november 2017, van toepassing is op het onroerend goed;

8° dat het Vogelrichtlijngebied, genaamd "Het Vijvercomplex van Midden-Limburg" van toepassing is op het goed.

17.6.2.2 De koper heeft kennis kunnen nemen van de stedenbouwkundige uittreksels door de publiciteit die eraan verleend werd.

17.6.2.3 De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ondergetekende notaris verwijst eveneens naar artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de handelingen waarbij de vergunningsplicht wordt vervangen door een meldingsplicht. De koper verklaart een afschrift van deze artikels ontvangen te hebben uit handen van ondergetekende notaris.

17.6.2.4 Stedenbouwkundige inlichtingen gemeente Zonhoven

In voormelde afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels uit het plannen – en vergunningenregister, afgeleverd door de gemeente Zonhoven op 24 januari 2024 is ook de voor deze gemeente gebruikelijke vastgoedinformatie vervat.

In de gebruikelijke vastgoedinformatie deelt de gemeente Zonhoven met betrekking tot het perceelnummer **509/G P000** onder meer mee dat voor het onroerend goed volgende **bouwmisdrijven** werden vastgesteld:

- **Bouwen van een toonzaal zonder vereiste machtiging.**

De datum van het proces-verbaal van vaststelling van dit bouwmisdrijf is 10 mei 1976. De aard van de overtreding betreft het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning.

- **Oprichten/in standhouden garage, wijzigen aantal woongelegenheden.**

Rechts tegen de woning is een garage opgericht waarvan de breedte ca 5m en de hoogte ca. 3m bedraagt. De diepte is niet te bepalen daar er niemand aanwezig is om toegang te verlenen. Het betreft een constructie in dezelfde gevelsteen als de woning, afgedekt met een dak uit metalen en eternieten golfplaten. In plaats van een poort bevinden er zich in de voorgevel een raam en een deur in pvc. Voor de constructie in een betonnen dek (ca 5mx5m) gegoten en een schuifraam in pvc geplaatst. Hierdoor ontstaat een soort van binnenkoer. Langs de straat treffen we 2 brievenbussen aan. Eén bus voor de woning met huisnummer 4 en één is voor de garage en draagt het nummer 2A. Sinds 1997 wordt de garage als woning verhuurd en bewoond. Huisnummer 2A is het officiële adres voor [...] en is tevens de woonplaats van de huidige huurder, [...].

De datum van het proces-verbaal van vaststelling van dit bouw misdrijf is 3 mei 2010. De aard van de overtreding betreft het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning.

- **Inrichten garage als woning.**

De datum van het bevel tot staking van de werken is 21 oktober 2011. De datum van de bekrachtiging door de stedenbouwkundige inspecteur van het bevel tot staking der werken is 25 oktober 2011. De aard van de overtreding betreft het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning.

Op 2 december 2021 blijkt uit het schrijven van de gemeente Zonhoven, met betrekking tot bovenvermelde bouwovertradingen, het volgende omtrent de huidige stand van zaken, hierna letterlijk aangehaald:

“Geachte

Na onderzoek van de historiek kunnen wij u het volgende meedelen:

De percelen 3/F/509G, 510/F en 507S vormen oorspronkelijk 1 geheel.

De bouw misdrijven hebben betrekking op het geheel.

Slechts voor de woning Vrankenschansweg 2 op huidig perceel 3/F/507S werd een vergunning verleend alsook voor een gedeelte van de aangebouwde constructies (een “smidse” die uitgebreid werd).

Op geen van de andere percelen werden constructies vergund.

Ter info bezorg ik u een kopie van een kadasterschets zoals deze bij ons gekend was op 01/01/1977.

Uit de vraag en daaropvolgende antwoord aangaande een openbare verkoping anno 1996 (notaris Romain Janssen te Zonhoven) kunnen we afleiden dat de misdrijven nooit hersteld werden ondanks een vonnis tot herstel van in 1977, van kracht gegaan 22/03/1977.

De overtredingen van 2010 en 2011 betreffen in feite een bijkomend misdrijf qua gebruik (bewoning van een garage, een staking oneigenlijk gebruik) en werden hersteld volgens het PV van vaststelling 11/01/2012 van Inspectie Limburg.

Gelet op het volledig ontbreken van enige vergunning voor de constructies op het perceel 509G en 510F, de ligging in natuurgebied met wetenschappelijke waarde en het vonnis anno 1977 dienen we vast te stellen dat deze niet vergund zijn. ”

Op 11 januari 2022 blijkt uit het schrijven van de gemeente Zonhoven, met betrekking tot bovenvermelde bouwovertradingen, het volgende omtrent de huidige stand van zaken, hierna letterlijk aangehaald:

“Geachte,

De fysieke dossiers werden allen nagekeken en in bijlage bezorg ik u de resultaten van dit onderzoek.

Helaas blijft de conclusie voor percelen 3/F/509G, 510F dezelfde: geen van de daar aanwezige constructies kunnen gezien worden als zijnde vergund of vergund geacht. Indien men alsnog middels een historische kadasterschets de vergunde toestand wenst aan te tonen, zal dit binnen een zeer krappe periode zijn. Op de schets van 01/01/1977 zijn er geen constructies aanwezig en de oprichting dient voor inwerkingtreding van het 1ste gewestplan aangetoond/ bewezen te worden

(gewestplan Hasselt - Genk, goedgekeurd op 3 april 1979 - inwerkingtreding 07/06/1979.

Het aan het schrijven van de gemeente Zonhoven van 11 januari 2021 gehecht document, meldt het volgende, hierna letterlijk aangehaald:

“VB_2021_341 - Onderzoek vergunningstoestand Vrankenschansweg 4 & 2 – percelen 3/F/510F, 509G (nr 4) en 507S (nr 2)

Datum laatste wijz.: 11/01/2022 (kag)

**Gewestplanbestemming percelen: natuurgebied met wetenschappelijke waarde
Geen verkaveling/ BPA**

Binnen contour RUP zonevreemde woningen – perimeter vijvergebied:
voorschriften/

toegelaten werken slechts toepasbaar indien aan ALLE voorwaarden voldaan werd zoals aangegeven onder artikel 3.

Artikel 3 TOEGELATEN WERKEN, HANDELINGEN EN WIJZIGINGEN

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn slechts toegestaan indien aan alle voorwaarden zoals hier verder vermeld is voldaan, nl. enkel:

- aan bestaande, niet – verkrotte, niet-leegstaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie, ééngezinswoning of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben;
- en aan woningen en hun percelen die voldoen aan de bepalingen gesteld in artikel 4 en 5 van dit voorschrift;
- en aan woningen die een gescheiden rioleringsstelsel hebben zoals omschreven in artikel 2 van dit voorschrift;

[...]

Vrankenschansweg 4 – 3/F/509G, 510F

• **Bouwmisdrijf BI/1976/0006** – percelen 3/F/507S, 509G zijn hierin opgenomen Het onderzoek naar de vergund geachte toestand (GEB/2013/00001) geeft aan dat bouwmisdrijf BI/1976/0006 geen betrekking meer heeft op perceel 507S omdat door een opsplitsing van het oorspronkelijke terrein het bouwmisdrijf zich situeert op het huidige perceel 509G.

PV omvat “een woning en/ of toonzaal geheel of gedeeltelijk te hebben gebouwd zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning”.

Vonnis dd. 22/03/1977 beveelt een herstel in de vorige plaats binnen de 3 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis.

Perceel 509D wordt aangehaald (aanduiding op kadasterschets 01/01/1977), thans 509G.

De constructie zou 7m breed zijn en 14m lang.

• **Bouwmisdrijf BI/2010/0005 en BI/2011/0006** – perceel 3/F/509G is hierin opgenomen.

Proces-verbaal ref. HA.66B.RW.200-053/2010, opgesteld op 03/05/2010 het Agentschap Inspectie RWO. Het PV omvat oprichten/ instandhouden van een garage en wijzigen van het aantal woonegelegenheden (m.n. het gebruik van de garage rechts van nr. 4 als woning, zgn. nr. 2A met de voorgevelwijzigingen. Op 11/01/2012 werd het herstel van de inbreuk vastgesteld zijnde de omvorming tot garage (garagepoort terug geplaatst, geen inschrijvingen meer).

• Uit luchtfoto's blijkt dat er **nog uitbreidingen gebouwd werden tussen 2013 en 2014**, recente luchtfotos geven aan dat er ook materiaal/ materieel opgeslagen wordt buiten de gebouwen

Conclusie voor percelen 3/F/509G, 510F:

Er werden **géén vergunningen afgeleverd** op deze percelen. **Geen van de aanwezige constructies, al dan niet overdekt, kunnen beschouwd worden als zijnde vergund**, noch zijn deze regulariseerbaar door een omgevingsaanvraag gezien de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Het herstel zoals bevolen in het vonnis van 1977 werd niet uitgevoerd; de instandhouding en gebruik van de niet vergunde constructies en verdere uitbreiding ervan kan tot een nieuw proces-verbaal en herstellvordering leiden.”

Op 13 januari 2023 heeft de gemeente Zonhoven de inhoud van hun voormeld schrijven van 2 december 2021 bevestigd, hierna letterlijk aangehaald:

“Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het reeds doorgegeven onderzoek 02/12/2021.”

Op 26 januari 2024 blijkt uit het schrijven van de gemeente Zonhoven, met betrekking tot bovenvermelde bouwovertradingen, het volgende omtrent de huidige stand van zaken, hierna letterlijk aangehaald:

“[...]

Voor zover gekend is er niets gewijzigd aan de situatie en zoals eerder aangehaald hoort dit tot de bevoegdheid van het departement Omgeving, Omgevingsinspectie Limburg

(zie <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/omgevingsinspectie-limburg>)

“Het PV van vaststelling van herstel / staking gebruik dd. 11/01/2012, intern gekoppeld aan bouwmisdrijf BI/2011/0006, werd opgemaakt door het agentschap Inspectie RWO (Inspectie Limburg). De gemeente heeft hiervan slechts een afschrift ontvangen. U kan hiervan via <https://www.zonhoven.be/openbaarheid-van-bestuur> een afschrift opvragen, of dit u effectief bezorgd mag worden kan ik niet garanderen. Het dossiernummer bij het agentschap Inspectie RWO is 8.00/71066/605.2.”

De koper heeft kennis kunnen nemen van voormeld document door de publiciteit die eraan verleend werd.

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op de mogelijkheid om voor het verlijden van deze akte zelf meer stedenbouwkundige informatie in te winnen bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Zonhoven.

Zonevreemde woning

De notaris vestigt de aandacht van de koper erop dat het goed een zonevreemde woning is en verwijst naar volgende website voor meer informatie: <https://omgeving.vlaanderen.be/woning-zonevreemd>.

De koper erkent door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijke gevolgen hiervan en van de inhoud van de artikelen 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijgevolg door ondergetekende notaris voldoende te zijn ingelicht met betrekking tot zijn rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze bepalingen.

17.6.2.5 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 op 3 februari 2023. Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

17.7 Bodemdecreet

17.7.1 De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen risicoground** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De koper verklaart te weten dat, gezien de overeenkomst eventueel plaatsvond in strijd met hogergenoemde bepalingen, hij de nietigheid van de overdracht kan vorderen.

Hij verklaart echter uitdrukkelijk te verzaken aan alle nietigheidsvorderingen die hij om voormelde redenen zou kunnen instellen. Hij erkent dat hij in het bezit werd gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattesten of van bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van de meest recent afgeleverde bodemattesten vooraleer de onderhavige akte ondertekend werd.

De inhoud van de twee bodemattesten die door de OVAM werd afgeleverd op 9 februari 2023 en aan de koper werd meegedeeld, luidt als volgt:

“...2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

17.7.2 PFAS-vervuiling en no regret-maatregelen

Uit een recente raadpleging door ondergetekende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente> blijkt dat voormeld(e) goed(eren) **niet** gelegen is/zijn in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook **niet** gelegen is/zijn in een actuele no-regretzone.

De notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

17.8 Postinterventiedossier

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 géén werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld. De verkoper verklaart dat de werken voor de uitbreiding van de keuken door de verkoper zelf werden uitgevoerd.

17.9 Elektrische installaties

De verkoper 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 het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) van 8 september 2019, 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 24 oktober 2022 werd door ACA vzw vastgesteld dat de **installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De koper erkent een exemplaar of kopie van dit proces-verbaal ontvangen te hebben.

Na afloop van een termijn van achttien (18) maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper 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 koper erkent door de notaris op de hoogte te zijn gesteld 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 voormeld reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper zal het origineel keuringsattest ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

17.10.1 Energieprestatiecertificaat residentieel gebouw

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt op 24 oktober 2022 met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, met vermelding van unieke code 20221024-0002705864-RES-1 en een berekende energiescore van 749 kWh/m² jaar **label F**. De koper zal het origineel certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

17.10.2 Renovatieverplichting

Het goed (perceelnummer 509/G P0000) is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen (indien dit nog niet het geval is), en er een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal energieprestatieniveau na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2040 tot label B en vanaf 2045 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop 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.

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

17.11 Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in of op het hierbij verkochte goed **géén bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank** bevindt en dat hij er niet van op de hoogte is dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

17.12 Asbest

17.12.1 De notaris wijst er op dat, sinds 23 november 2022, elke eigenaar van een gebouw opgericht vóór 2001, over een geldig asbestinventarisattest moet beschikken en dit ook moet voorleggen aan de koper bij verkoop van het onroerend goed.

17.12.2 De verkoper verklaart daarop dat er zich op het hierbij verkochte goed één of meerdere toegankelijke constructies bevinden die dateren van vóór 2001 en waarvoor de opmaak en overdracht van een asbestinventarisatieattest vereist is.

De verkoper verklaart te beschikken over een **asbestinventarisattest** met unieke code UC 20221109-000015.000, afgeleverd op 9 november 2022.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

“0 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen – Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren”

De verkoper verklaart dat, sedert de opmaak van dit attest, er géén nieuw attest werd afgeleverd en de toestand ook niet meer gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand wanneer:

- 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;

De koper werd op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest door de publiciteit die eraan verleend werd.

De koper zal het origineel asbestatetest ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De verkoper verklaart vervolgens géén kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens hetgeen eventueel werd vermeld in het hiervoor vermelde asbestatetest.

17.13 Waterparagraaf – Integraal waterbeleid

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 en op artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen.

Op basis van de raadpleging op 22 januari 2024 van de via www.waterinfo.be ter beschikking gestelde kaarten, verklaart de notaris dat het hierbij verkochte onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

Uit het overstromingsrapport blijkt dat het perceelnummer 509/G P0000 de perceelscore en de gebouwscore een label A heeft toegekend gekregen.

Uit het overstromingsrapport blijkt dat het perceelnummer 510/F P0000 de perceelscore een label A heeft toegekend gekregen. De gebouwscore is voor dit perceel onbekend.

De koper werd op de hoogte gebracht van het overstromingsrapport door de publiciteit die eraan verleend werd.

De verkoper bevestigt tevens dat het hierbij verkochte goed recent niet overstromd is en dat het bij zijn weten niet gelegen is in één van voormelde gebieden.

17.14 Signaalgebied

Uit de raadpleging door de notaris op 23 januari 2024 van het **geoloket** is gebleken dat het goed **niet gelegen is in een signaalgebied**.

17.15 Watering

Uit raadpleging van de kaart “Wateringen” die ter beschikking gesteld wordt op www.geopunt.be blijkt dat het onroerend goed is gelegen binnen het gebied van de watering genaamd “Watering De Herk”.

De notaris wijst de koper erop dat hiervoor mogelijk een belasting verschuldigd kan zijn aan het desbetreffende bestuur dat de watering beheert.

17.16 Zonnepanelen

De partijen verklaren dat er zich op het hierbij verkochte onroerend goed **géén** zonnepanelen bevinden.

17.17 Publiciteitscontracten - reclamepanelen

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het goed **géén** publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er zich ook géén reclameborden op of tegen het goed bevinden.

17.18 Rookmelders

De notaris wijst de koper op de verplichting om een woning uit te rusten met rookmelders overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving.

17.19 Premies – verzekering gewaarborgd wonen

De koper erkent bovendien door de ongetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be en ontslaat de notaris van elke verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

De koper erkent tevens door de notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De voorwaarden en formaliteiten zijn terug te vinden op www.verzekeringgwaarborgdwonen.be.

Artikel 20: Hypothecaire toestand

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

Artikel 21: 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.

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.

Artikel 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.

Artikel 23: Belastingen

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze 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 bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs 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 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro

(€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en

de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de 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 abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

SLOTVERKLARINGEN

Recht op geschriften

De ondergetekende notaris verklaart dat het recht op geschriften voor onderhavige akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt, waarvoor kwijting.

Bevestiging van identiteit

- a) Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit en identificatiegegevens van de partijen haar aangetoond werden aan de hand van de door de wet vereiste stukken.
- b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen en de identificatiegegevens van de vennootschappen overeenkomen met de meldingen in deze akte.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden te Zonhoven, Heuveneindeweg 40B, kantoor van ondergetekende notaris, op datum als in hoofding vermeld.

Na lezing heb ik, notaris, getekend.