

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

(...)

**M.b.t. : Een appartement met berging en autostaanplaats gelegen te Zonhoven,
Koolhof 4, bus 4**

Repertoriumnr. : 2026/

dd. 29/06/2026

Dossiernr. : 2026-0251/001-KM

Heden, negenentwintig juni tweeduizend zesentwintig ga ik, **NATHALIE BOVEND'AERDE**, notaris te Zonhoven, handelend voor de besloten vennootschap **BOVEND'AERDE & MANSHOVEN** - geassocieerde notarissen, met zetel te Zonhoven, Heuveneindeweg 40B, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

(...)

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:

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris kantoor van de geassocieerde notarissen Nathalie BOVEND'AERDE & Aline MANSHOVEN

Heuveneindeweg 40B

3520 Zonhoven

Telefoon: 011/81.08.81

E-Mail: info@notarissenzonhoven.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE ZONHOVEN, derde afdeling

In een gebouwencomplex, met aanhorigheden, op en met grond, genaamd **Residentie Egge Park**, gelegen op een perceel grond aan de Grote Eggestraat met postadres Het Koolhof 1/8, gekend volgens titel en thans ten kadaster sectie E nummer 1122/A P0000, met een oppervlakte van één hectare negenentwintig are twee centiare (1ha 29a 02ca):

1. Het appartement aangeduid als APP. A2/0.3, gelegen op de gelijkvloerse verdieping van BLOK A2, met postadres **Het Koolhof 4 bus 4**, inhoudende volgens basisakte:

- a) In privative en uitsluitende eigendom: inkomhal, wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging, leefruimte met open keuken toegang gevend tot een terras;
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizendvierendertig honderdduizendsten (1.034/100.000sten) van de gemene delen waaronder de grond;
- c) het exclusief gebruiksrecht van het aansluitend terras.

Ten kadaster gekend met perceelidentificatienummer sectie **E** nummer **1122/A P0020**, met referte "**APP.A2/0.3**".

2. De berging aangeduid als BERGING 35, gelegen in de kelderverdieping, inhoudende:

- a) In privative en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met haar deur;
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestien honderdduizendsten (16/100.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend met perceelidentificatienummer sectie **E** nummer **1122/A P0113**, met referte "**Berging 35**".

3. De autostaanplaats aangeduid als P.59, gelegen in de kelderverdieping, en inhoudende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de vrije afgelijnde autostaanplaats;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig honderdduizendsten (70/100.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend met perceelidentificatienummer sectie **E** nummer **1122/A P0214**, met referte "**P.59**".

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 vermeld worden.

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

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.

Basisakte

Deze goederen werden uitgebreid omschreven in de basisakte met de daaraan gehechte plannen en bijlagen, verleden voor notaris Arvid Leroi te Hasselt op 14 mei 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1, onder formaliteitsnummer 70-T-24/05/2018-05411.

Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is genaamd "Vereniging van Mede-eigenaars Residentie EGGE PARK te 3520 Zonhoven, Grote Eggestraat", met zetel te Zonhoven, Grote Eggestraat, en is gekend met ondernemingsnummer 0698.764.145.

Oorsprong van eigendom

(...)

Hypothecaire toestand

Het hiervoor beschreven goed wordt verkocht voor vrij en onbelast. (...)

Roerende goederen

De partijen verklaren dat in deze verkoop **géén roerende goederen** zijn begrepen. De verkoper verklaart dat alle roerende goederen door hem werden verwijderd. De roerende goederen die niet zouden verwijderd zijn zullen door de koper mogen behouden worden zonder vergoeding of verwijderd worden op kosten van de verkoper.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderd tachtigduizend euro (€ 280.000,00)**.

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 3 augustus 2026** om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 11 augustus 2026** om 14.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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 13 augustus 2026 om 17.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op zaterdag 18 juli 2026 van 10.00 uur tot 12.00 uur en op zaterdag 25 juli 2026, zaterdag 1 augustus 2026 en zaterdag 8 augustus 2026, telkens van 14.00 uur tot 16.00 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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing kan **niet** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich dus **niet** beroepen op deze opschortende voorwaarde.

Eigendomsoverdracht

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

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 eigenaar, voornoemd.

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 ogenblik 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 voorwaarden, hierna vermeld.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de 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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart dat het onroerend goed met **géén** enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop bezwaard is, uit hoofde van (handels)huur, ruilverkaveling, natuurbehoud, wooncode of anderszins, en dat het onroerend goed bovendien met geen enkel vervreemdingsverbod bezwaard is.

Uit de raadpleging door de notaris van het **e-voorkooploket** is gebleken dat er **géén decretaal voorkooprecht van toepassing** is voor dit onroerend goed.

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.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

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 hebben aangegaan noch weet te hebben van overeenkomsten die in het verleden werden gesloten.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare **erfdienstbaarheden** waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn, en in het bijzonder met alle (eventuele) erfdienstbaarheden vermeld in voormelde basisakte of het juridische statuut van mede-eigendom, en meer in het bijzonder de erfdienstbaarheid van overgang, gevestigd ingevolge een akte verleden voor notaris Arvid Leroi te Hasselt op 21 september 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 onder referte 70-T-02/10/2018-10774, waarin het volgende werd opgenomen:

“1. De naamloze vennootschappen IMMO DETHIER en DETHIER ONTWIKKELING verlenen een recht van overgang over het voormelde lijdende erf, in het voordeel van elk van de onroerende goederen voormeld sub 2/ tot en met 8/, hierna elk “het heersend erf” genoemd.

2. het recht van overgang zal uitgeoefend worden over een deel van de momenteel nog aan te leggen brandweg, van aan ieder heersend erf tot aan de Grote Eggestraat, en omgekeerd, en wel enkel via het traject aangeduid als volgt op het bijgevoegd plan:

- in paarse kleur wat betreft het heersend erf voormeld sub 3/;*
- in donkerblauwe kleur wat betreft het heersend erf voormeld sub 4/;*
- in lichtblauwe kleur wat betreft het heersend erf voormeld sub 5/;*
- in groene kleur wat betreft het heersend erf voormeld sub 6/;*
- in gele kleur wat betreft het heersend erf voormeld sub 7/;*
- in rode kleur wat betreft het heersend erf voormeld sub 8.*

Het recht zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met de fiets en/of per scootmobiel en door alle mensen en dieren die zich begeven naar of komen van één van de voormelde heersende erven.”

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 zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en ook geen weet te hebben van erfdienstbaarheden, ontstaan door bestemming van de eigenaar,

behoudens eventuele bomen die te dicht bij de grenslijn zouden staan, en behoudens deze hiervoor vermeld.

De koper wordt dienaangaande in de rechten en plichten van de verkoper gesteld en werd door de publicatie van de verkoopsvoorwaarden volledig op de hoogte gesteld van de inhoud en draagwijdte van deze erfdienstbaarheden. Hij zal ze niet enkel naleven, maar ook opleggen en doen naleven door zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris op de website www.klim-cicc.be op 22 april 2026 is gebleken dat er **geen** KLIM-kabels –en leidingbeheerders betrokken zijn bij het verkochte goed.

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris op de website www.klip.be op 22 april 2026 is gebleken dat er mogelijks de volgende leidingen betrekking hebben op het verkochte goed: Agentschap Wegen en Verkeer, De Watergroep, Fiberklaar, Fluvius (ex-Infrac regio), Proximus en Wyre.

Ondergetekende 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.

Andersluidende vaststellingen vanwege de koper na de eigendomsoverdracht zullen in geen enkel geval tot enige vordering kunnen leiden.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

De 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.

Administratieve bepalingen

Bescherming

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in 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.

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.

Register herstellvorderingen

Uit de raadpleging door de notaris op 6 mei 2026 van het register van herstellvorderingen is gebleken dat er **geen** herstellvordering van toepassing is voor dit goed.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Ondergetekende notaris consulteerde op 22 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed **niet** gelegen is binnen:

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

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 **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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. **Voor zoveel als nodig verwijst de verkoper wel naar de lopende juridische procedure.**

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn door de inzage die hij heeft kunnen verkrijgen op het notariskantoor.

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 kan geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, oprichten op het onbebouwd gedeelte van het hierbij verkochte onroerend goed zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

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

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen – en vergunningenregister, afgeleverd door de gemeente Zonhoven op 23 april 2026:

1° dat voor het goed volgende **bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** werden afgeleverd:

- voor het bouwen van een woonhuis, afgeleverd op 3 augustus 1946;
- voor het bouwen van een woonhuis, afgeleverd op 20 februari 1952;
- voor het slopen van een woning en bijgebouwen, kappen van bomen, nieuwbouw van 6 appartementsgebouwen (78 appartementen en 2 zelfstandige praktijken), een ondergrondse parking, terreinaanleg met wegenis en rioleringen, afgeleverd op 19 juli 2017;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister **woongebied** is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het maatregelenregister 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 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het goed **géén voorkeurecht** 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 goed **géén verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

6° (...)

7° dat het goed **géén** voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "**watergevoelig openruimtegebied**" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De verkoper bevestigt bovendien dat hij er **niet** van op de hoogte is dat het goed gelegen is in een gebied dat aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die vermeld wordt in het voormelde stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente, noch voor het al dan niet vergund zijn van de eventuele constructies of de functie van het goed, noch voor de overeenstemming van de uitgevoerde werken met de afgeleverde vergunning. Het feit dat er eventueel uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel zou blijken dat voor het goed één of meerdere vergunningen werden afgeleverd impliceert niet dat de eventueel opgerichte constructies allemaal vergund zijn, noch dat ze opgericht werden overeenkomstig de verleende vergunning(en), noch dat de werkelijke functie of bestemming van het goed als dusdanig vergund is.

De notaris wijst erop dat zowel de eventuele constructies en de uitvoering ervan, als de werkelijke functie of bestemming van het goed als dusdanig dienen vergund te zijn. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert ook niet dat er géén omgevingsmisdrijf is.

Noch de verkoper noch de notaris bieden de koper garanties voor wat betreft eventuele vermoedens van vergunning noch de eventueel daaraan gekoppelde rechten.

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

Ondergetekende 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 zal een afschrift van deze artikels ontvangen uit handen van ondergetekende notaris bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Stedenbouwkundige inlichtingen

In voormeld stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de gemeente Zonhoven op 23 april 2026, is ook de voor deze gemeente gebruikelijke vastgoedinformatie vervat. De koper heeft kennis kunnen nemen van de stedenbouwkundige inlichtingen door de publiciteit die eraan verleend werd. De meest relevante gegevens worden ter informatie hierna aangehaald:

- het goed is gelegen in het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) genaamd 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk', goedgekeurd op 20 juni 2014
- voormeld onroerend goed is gelegen in de bestemmingszone "centraal gebied" en "collectief te optimaliseren buitengebied" op het zoneringsplan;
- het goed is sedert 9 mei 2022 aangeduid als "gebied geen archeologie gewestelijk".

De koper wordt er op gewezen dat hij de mogelijkheid heeft om zelf de goedgekeurde bouwplannen in te kijken bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Zonhoven om na te gaan of de huidige toestand al dan niet overeenstemt met de vergunde toestand.

Splitsing

De verkoper verklaart dat hij geen eigenaar is van aanpalende percelen zodat artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet van toepassing is.

Bodemdecreet

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 inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 22 april 2026 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 risicoground 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 onroerend goed 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- of bestemmingsbeperkingen 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.

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 goed **niet** gelegen is in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook **niet** gelegen is 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>.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het hierbij verkochte goed een postinterventiedossier werd opgesteld. Het postinterventiedossier betreffende de privaatieve delen zal bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs aan de koper overhandigd worden.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft het postinterventiedossier indien nodig (te laten) bijwerken bij het uitvoeren van werken en het te bewaren en desgevallend te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

Het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen wordt bewaard door de syndicus.

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) van 8 september 2019.

Het proces-verbaal van het controleonderzoek dat heeft plaatsgevonden voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de installatie werd afgeleverd door VZW ATECON op 30 september 2019. Hieruit blijkt dat de **installatie voldoet** aan de voorschriften van voormeld reglement.

De koper heeft kennis kunnen nemen van de keuring van de elektrische installatie door de publiciteit die eraan verleend werd.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van voormeld reglement.

De verkoper verklaart dat voormeld keuringsattest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie.

De verkoper verklaart bovendien dat hij geen uitbreidingen/wijzigingen heeft aangebracht sedert de datum van het keuringsattest.

Energieprestatiecertificaat residentieel gebouw

Een geldig energieprestatiecertificaat bouw werd opgemaakt op 1 oktober 2020 met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, met vermelding van unieke code 71066-G-2013/00261/EP10894/A004/D01/SD003 en een berekende energiescore van 87 kWh/m² jaar.

De koper heeft kennis kunnen nemen van het energieprestatiecertificaat door de publiciteit die eraan verleend werd.

Energieprestatiecertificaat gemene delen

Er is geen EPC betreffende de gemene delen beschikbaar aangezien er voor een nieuwbouw appartementsgebouw pas een EPC gemeenschappelijke delen moet zijn tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Voor deze nieuwbouw

werd de vergunning afgeleverd op 19 juli 2017 zodat er uiterlijk op 19 juli 2027 een EPC gemeenschappelijke delen voorhanden moet zijn.

Renovatieverplichting

De verkoper verklaart dat het goed een residentieel gebouw is.

De verkoper verklaart echter dat door deze overdracht thans (nog) **geen renovatieplicht** ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper wordt erop gewezen dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

De koper wordt 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 koper wordt er ook op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes (6) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed zou wijzigen én dat de huidige renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving al in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen.

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in of op het hierbij verkochte goed **geen** 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.

Asbestinventaris

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

Na hierover ondervraagd te zijn door de notaris verklaart de verkoper uitdrukkelijk dat zich op het hierbij verkochte goed **niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001** (zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) bevinden, zodat de opmaak en overdracht van een asbestinventaris niet vereist is bij deze verkoop.

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 april 2026 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**, doch wel **nabij overstromingsgevoelig gebied (pluviaal)**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen**.

Uit de raadpleging door de notaris op 22 april 2026 van het geoloket is gebleken dat het onroerend goed wel gedeeltelijk is gelegen in **van nature overstroombare gebieden** (waterloop).

Uit het overstromingsrapport blijkt dat de perceelscore een **label B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) en de gebouwscore een **label A** (geen overstroming gemodelleerd) hebben toegekend gekregen.

De koper heeft kennis kunnen nemen van het overstromingsrapport door de publiciteit die eraan verleend werd.

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

De notaris vestigt de aandacht van de koper erop dat hij zijn verzekeraar dient in te lichten over het feit dat het goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen, hetgeen tot gevolg kan hebben dat een hogere verzekeringspremie betaald zou dienen te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen. Er bestaan wel maximumtarieven van het Tarifieringsbureau.

De notaris wijst er de koper bovendien op dat artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen bepaalt dat de verzekeraar met betrekking tot het gevaar brand kan weigeren dekking te verlenen tegen overstroming als dit betrekking zou hebben op een gebouw, een gedeelte van een gebouw of de inhoud van een gebouw waarbij het (deel van het) gebouw meer dan 18 maanden werd opgericht na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het Koninklijk Besluit waaruit blijkt dat de zone waarin het gebouw zich bevindt, als risicozone wordt geklasseerd. Deze uitzondering is eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van de klassering als risicozone.

Signaalgebied

Uit de raadpleging door de notaris op 22 april 2026 van het geoloket is gebleken dat het goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Fotovoltaïsche installatie/Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het onroerend goed **géén** zonnepanelen bevinden.

Publiciteitscontracten - reclamepanelen

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

Rookmelders

De notaris wijst de koper op de verplichting om hoger beschreven goed uit te rusten met rookmelders overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving.

Premiezoeker – Verzekering gewaarborgd wonen

De koper erkent door de 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.

Appartementsmede-eigendom.

De koper verklaart dat hij uitstekend op de hoogte is van de bepalingen vervat in de basisakte, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, verleden voor notaris Arvid Leroi op 14 mei 2018, overgeschreven zoals hiervoor vermeld, waarnaar hiervoor reeds werd verwezen. De koper erkent kennis genomen te hebben van deze basisakte(n) en van het eraan gehecht algemeen reglement van mede-eigendom door de publiciteit die eraan verleend werd.

Aan de basisakte werden gehecht en maken er integrerend deel van uit : de plannen van het gebouw en het algemeen reglement van mede-eigendom.

De verkoper verklaart dat hij buiten deze voormelde akte(n) geen kennis heeft van een beslissing van de algemene vergadering of van een gerechtelijke beslissing die voormelde akte(n) wijzigt en die niet geldig werd bekendgemaakt.

De koper is van rechtswege in de plaats gesteld van de verkoper wat betreft de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze basisakte en haar bijlagen, voor zover ze betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

De koper zal zich volledig moeten gedragen naar de bepalingen van deze basisakte en haar bijlagen en deze doen naleven en uitvoeren door zijn huurders, rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden uit welchen hoofde ook. In alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot of andere, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte en haar bijlagen waarvan hierboven sprake is, kennen en dat zij zich verbinden deze zonder enige uitzondering na te leven. Hetzelfde geldt voor de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De notaris wijst er voor zoveel als nodig op dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen en anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

Reglement van orde.

De notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat voor zover er een reglement van orde werd opgesteld overeenkomstig artikel 3.93 §3 van het Burgerlijk Wetboek, dit op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars aanwezig moet zijn en dit door iedere belanghebbende kosteloos kan worden geraadpleegd.

Werkkapitaal.

Onder “werkkapitaal” wordt de som van de voorschotten verstaan, betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Reservekapitaal.

Onder “reservekapitaal” wordt de som verstaan van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van de lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Syndicus.

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt er een **syndicus** werd aangesteld, namelijk BV Immo Schrijnemakers, te Diepenbeek, Wasserijsstraat 2.

Bij ter post aangetekende brief van 22 april 2026 heeft de notaris de kostenstaat en inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek opgevraagd bij de syndicus.

Bij e-mail van 20 mei 2026 heeft de syndicus hierop geantwoord. De koper erkent er kennis van te hebben genomen door de inzage die hij hiervan heeft kunnen krijgen op het notariskantoor.

De notaris vestigt, voor zoveel als nodig en op niet limitatieve wijze, wel in het bijzonder de aandacht van de koper op het volgende dat blijkt uit voormelde door de syndicus afgeleverde informatie:

Er loopt, zoals eerder reeds vermeld, een juridische procedure door de VME Residentie Egge Park tegen de VME Residentie Egge, met de volgende beweringen:

1) Er zijn geen 4 bezoekersparkings voor handelszaken aan de straatkant aan blok 2. Deze zijn in tegenstelling daarvan aan de zijkant van blok 2 aangelegd en afgesloten met een slagboom; dit in strijd met vergunning verleend dd. 19/07/2017 ter plaatse 't Koolhof 1.

2) Cf. dezelfde vergunning dienen er daarnaast 19 parkeerplaatsen voor bezoekers van het ganse complex te zijn, doch 9 ervan werden door de eigenaren van de blok 2 van VME Residentie Ege geprivatiseerd en verboden voor gebruik door bezoekers, hetgeen een gebruik tegen de vergunning in uitmaakt;

3) Cf. dezelfde vergunning diende er een groen dak aangelegd te worden op blok 2 van VME Residentie Egge, hetgeen niet gebeurde;

4) Bij dezelfde blok 2 van VME Residentie Eggen hebben eigenaren van gelijkvloerse appartementen tevens constructies opgetrokken zonder hiervoor de noodzakelijke vergunning te bekomen.

De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn door de inzage die hij hiervan heeft kunnen krijgen op het notariskantoor.

Kosten ten lasten van de koper.

De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94 §2, lid 5 van het Burgerlijk wetboek, **de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars**, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De kosten die de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen, zijn bij de koper bekend ingevolge de voorafgaandelijk aan deze akte ontvangen kostenstaat en informatie afgeleverd door de syndicus waarnaar hiervoor werd verwezen.

De partijen verklaren overeengekomen te zijn om van de wettelijke verplichting tot het betalen van deze kosten in hun onderlinge verhouding niet af te wijken.

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

1) overeenkomstig artikel 3.94 §2, lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de **periodieke kosten**, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

2) overeenkomstig artikel 3.94 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het **werkkapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

De partijen verklaren dat de koper het gebruik en genot van het hierbij verkochte kavel zal krijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het **reservekapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen wordt aan de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Waar nodig heeft de verkoper hiermee de rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

De verkoper verklaart tot slot geen weet te hebben van enige andere kost die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, behoudens hetgeen eventueel hiervoor reeds werd vermeld.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik is de koper gehouden alle bestaande verzekeringspolissen betreffende het verkochte goed en het omringend appartementsgebouw voort te zetten en de premies te betalen.

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.

Indien de koper wenst verzekerd te zijn voor wat betreft de inboedel en risico's ten aanzien van derden zal hij zelf onmiddellijk het nodige dienen te doen voor het aangaan van een eigen polis.

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 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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 bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 bidit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van

de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

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:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend 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 vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma 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);

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

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.