

Op heden tien juli tweeduizend vierentwintig ga ik, **Els KNOOPS**, notaris te Lommel, die mijn ambt uitoefent in de vennootschap "DE BACKERE & KNOOPS - geassocieerde notarissen", met zetel te Lommel, over tot het algemene en de bijzondere opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in uitvoering van de hierna vermelde beschikking.

OP VERZOEK VAN

[...]

IDENTITEIT

[...]

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

[...]

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het verkoophoudende notariskantoor

Notariskantoor DE BACKERE & KNOOPS, te 3920 Lommel, Kerkplein 20-21-22.
Telefoonnummer: +32 (0)11 544 317 en e-mail: info@notdbk.be.

Beschrijving van het goed

STAD LOMMEL – eerste afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Einderpad 9, kadastraal gekend volgens laatst overgeschreven titel sectie C nummer 604/M/2 en volgens huidig kadastraal uittreksel sectie C nummer 0604W2P0000 met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van 3 are achtendertig centiare (3a38ca):

De handelsruimte gelegen Einderpad 7 gelegen op het gelijkvloers in de noordelijke zijde van het appartementsgebouw dat omvat:

- a. in privatieve eigendom: handelsruimte;
- b. in mede-eigendom: honderdéénentwintig/duizendsten (121/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen en grond van voornoemd appartementsgebouw.

Thans kadastraal gekend onder nummer 0604W2P0005.

Zoals deze privatieve kavels en de gemeenschappelijke delen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Leon Vanduffel, destijds te Lommel, op 17 augustus 1976, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Hasselt 1 op 24 september daarna onder boek 1185 nummer 7, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Bruno Indekeu, verleden op 19 maart 2002, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Hasselt 1 op 27 maart daarna onder formaliteitsnummer 70-T-27/03/2002-02460.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden. Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen

verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Eigendomsoorsprong

[...]

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweeënzestigduizend vierhonderd euro (€ 62.400,00)**.

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 25 september 2024 om vijftien uur (15u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 3 oktober 2024 om dertien uur (13u00), 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.

Dag en uur ondertekening PV van toewijs

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 donderdag 3 oktober 2024 om zeventien uur (17u00).

De verzoeker behoudt zich het recht voor tot op het ogenblik van de definitieve toewijzing het goed niet te laten toewijzen.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 16 tot 17 uur, en dit vanaf zaterdag 31 augustus 2024 tot en met zaterdag 28 september 2024**.

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

Bekendmaking van de verkoop

De online verkoop zal aangekondigd worden door middel van online publicatie op zimmo.be, immoweb.be en biddit.be.

Opschortende voorwaarde financiering

De uiteindelijke toewijzing zal **NIET** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van een financiering door de koper.

Vrijwaring

Het goed wordt verkocht onder de vrijwaring als naar recht, behoudens in zover hierna van deze wettelijke vrijwaring wordt afgeweken, en voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheek, voorrechten, inschrijvingen of bezwarende overschrijvingen, met overwijzing van de prijs overeenkomstig artikel 1326, §1 van het Gerechtelijk Wetboek.

Na ondervraging door ondergetekende notaris bevestigt de verkoper dat, behoudens hetgeen hiervoor voormeld, het voorschreven eigendom recent aan geen enkele andere in- of

overschrijving werd onderworpen en dat zij geen kennis hebben van enige andere procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten (beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling).

Eigendom – gebruik – genot

De verkoper verklaart dat voormeld goed vrij is van gebruik en verklaart tevens uitdrukkelijk dat het **niet** werd verhuurd.

Hij verklaart dat er geen enkel zakelijk noch persoonlijk recht van gebruik in hoofde van derden op weegt.

De koper zal er de eigendom van hebben vanaf het definitief worden van de toewijzing. De koper zal er het genot van hebben, door het vrij gebruik ervan, in principe zes (6) weken te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijzing, mits betaling van koopsom en onkosten, op last voor hem er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip, doch niet vroeger dan na het verstrijken van vijftien (15) dagen van de betekening van een uittreksel uit de akte van toewijzing zoals voorzien in artikel 1598 Gerechtelijk Wetboek.

Vooraleer de betaling van koopsom en onkosten, mag de uiteindelijke koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Overdracht van risico – verzekeringspolis

De risico's met betrekking tot het verkochte eigendom 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 wordt gegeven.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het bij deze verkochte goed **geen** zonnepanelen bevinden.

Reclameborden

De verkoper verklaart tevens dat **geen** enkel huurcontract, mondeling of schriftelijk, bestaat inzake de plaatsing van reclameborden op/aan het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte.

Lasten

De verkoper verklaart dat aangaande het bij deze verkochte goed **geen** verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze belastingen ten laste van de verkoper.

De uiteindelijke koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en retributies betreffende het verkochte dragen en betalen te rekenen vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Mocht de gemeente in de toekomst straatwerken doen uitvoeren en dienaangaande taksen heffen, dan zullen deze door de koper gedragen worden.

Alle persoonsgebonden belastingen, zoals eventuele belasting op leegstand of verkrotting of op tweede verblijven, blijven integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Staat van het goed

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

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond. De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken. De uiteindelijke koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor de verborgen gebreken.

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. Deze laatste zullen eveneens verkocht worden in de toestand waarop zij zich zullen bevinden op de dag van de definitieve toewijzing, zonder enige verantwoordelijkheid vanwege de verzoeker ingeval van verplaatsing, wegneming of verduistering; alle betwistingen betreffende deze voorwerpen zijn ten laste van de koper en op zijn kosten en risico.

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart zelf **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en verklaart **geen** kennis te hebben van erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze die voortvloeien uit de mede-eigendom. Daarnaast werd in een verkoopakte verleden voor notaris Bruno Indekeu, destijds te Lommel op 14 augustus 1997 letterlijk het volgende bepaald: *“Partijen en tussenkommende partij verklaren een erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart te vestigen, gratis en eeuwigdurend, op voormeld onroerend goed om vanaf de Einderpad via de bestaande overbouwde doorrit, die deel uitmaakt van voormeld appartementsgebouw, te wegen naar het appartementsgebouw, Kerkstraat 16 te Lommel, gekadastriseerd of et geweest zijnde of het geweest zijnde Sectie C, deel van nummer 604, G12.”*

De uiteindelijke koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en plichten van de verkoper.

Oppervlakte

Deze 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. De hierboven vermelde oppervlakte is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien meer dan één/twintigste, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Indien bij de beschrijving verwezen wordt naar een plan, ontslaat dit beding de landmeter die het goed gemeten heeft, niet van zijn eventuele verantwoordelijkheid.

Afsluiting op de grenslijn

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Uit nazicht op de KLIM-website (<https://www.klim-cicc.be>) is gebleken dat het voormeld goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, hetgeen door de verkoper wordt bevestigd.

De instrumenterende notaris staat niet in voor de volledigheid van de info omtrent de leidingen en kabels die zich in of op de (onder)grond bevinden. Zij raadt aan om in geval van grondwerken en verbouwingen een opzoeking te verrichten in het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP).

Zie <https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>

De verkoper verklaart geen weet te hebben van ondergrondse leidingen of innemingen.

Water – gas – elektriciteit

De koper verbindt zich ertoe de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het verkochte goed is aangesloten en voor zover deze op naam van de verkoper zouden staan, over te nemen vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding, onverminderd de rechten die hij zelf, als gevolg van die contracten of als gevolg van de wet, kan doen gelden. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop. Vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding, betaalt en draagt de koper alle vergoedingen voor de aansluiting, de huur der meters, de toestellen en de installaties, voor zover deze op naam van de verkoper zouden staan. Deze meters, toestellen en installaties, voor zover ze aan derden toebehoren, maken geen deel uit van de koop.

Mede-eigendom – statuten - gemeenschappelijke lasten

A. ALGEMEEN

De uiteindelijke koper zal zich gedragen naar alle rechten en plichten in de basisakte verleden voor notaris Leon Vanduffel, destijds te Lommel, op 17 augustus 1976, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 24 september daarna, boek 1185, nummer 7 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Bruno Indekeu, destijds te Lommel, op 19 maart

2002, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 27 maart daarna, onder formaliteitsnummer 70-T-27/03/2002-2460.

Alle akten die overdracht of verklaring van eigendoms- of genotsrechten, de huurcontracten inbegrepen, tot voorwerp hebben zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de basisakten en dat hij zich verbindt die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien.

B. SYNDICUS

De verkoper verklaart dat er geen officiële syndicus werd aangesteld voor de mede-eigendom waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt. De heer [...], mede-eigenaar in het gebouw, neemt de taak op zich in onderling overleg met de overige mede-eigenaars.

Overeenkomstig **artikel 3.94 §2** van het Burgerlijk Wetboek heeft de instrumenterende notaris bij aangetekend schrijven van 3 juni 2024 de syndicus verzocht tot mededeling van de in voormelde paragraaf opgenomen inlichtingen en documenten.

De syndicus heeft geantwoord bij schrijven van 4 juni 2024 als volgt:

“antwoorden op de gekregen vragen in verband met pand 7:

§1

°1: het werk-reservekapitaal is momenteel € 2.705,79

°2: de overdrager heeft momenteel geen achterstand

°3: het werk-reservekapitaal was € 2.705,79 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, pand 7 heeft een maandelijkse aflossing van € 42,00

°4: geen hangende procedures

°5: de notulen en periodieke afrekeningen zijn bijgevoegd

°6: afschrift recente balans is bijgevoegd

§2

°1: de maandelijkse kost voor pand 7 is hetzelfde gebleven namelijk €42,00 euro, het bedrag van de herstellingswerken aan het dak is nog niet bekend, is op uurbasis

°2: de kapitaalbreng is hetzelfde als vorig jaar, kostprijs dakwerken is nog niet bekend

°3: geen

°4: geen

**Er is geen postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen opgemaakt*

**Er is geen EPC voor de gemeenschappelijke delen uitgevoerd*

**Geen algemene vergadering in 2022 wegens corona*

**Geen periodieke afrekening, iedereen betaalt maandelijks het bedrag vermeld in verslag algemene vergadering.”*

Voormelde inlichtingen zullen gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en zijn tevens raadpleegbaar geweest via de beveiligde website www.biddit.be gedurende de verrichtingen van online verkoop.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

Overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, zijn de koper en de verkoper ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng

De koper draagt het bedrag van:

1° 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° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór 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° 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° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór 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 gemaakt ingevolge de publicatie van de door de syndicus opgemaakte kostenstaat.

Voormelde inlichtingen zullen gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en zijn tevens raadpleegbaar geweest via de beveiligde website www.biddit.be gedurende de verrichtingen van online verkoop.

3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op 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.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken en zal bijgevolg eigendom blijven van de vereniging van mede-eigenaars.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

1. De verkoper heeft er **geen** weet van enige kost verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan vóór heden, waarop de

vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

2. De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan ingevolge een procedure die voor heden werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de uiteindelijke koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittreedende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoper verklaart dat er **geen** bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er **geen** heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Ruimtelijke ordening

a) Algemeen

Voor het geval het goed onderworpen zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de verkoper

- De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen, in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en dat al deze constructies conform die vergunningen werden opgericht.

Hij verklaart tevens **geen** kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het goed.

- Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

- Wat betreft het onbebouwde gedeelte van de grond horende bij het goed verklaart de verkoper dat er **geen** stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg **geen** verzekering kan

worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- De verkoper verklaart dat er hem voor het goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij **geen** weet heeft van een geplande onteigening.
- De verkoper verklaart er **geen** kennis van te hebben dat het goed thans het voorwerp zou uitmaken van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

1. Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, zoals eveneens blijkt uit de verklaring van de verkoper en het door de stad Lommel afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van **24 mei 2024**:

1° dat een bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met name:

* de **vergunning voor het bouwen van 4 appartementen en twee winkels** de dato 8 maart 1976, met gemeentelijk dossiernummer 1976/03284 en referentie 72020_1976_97;

* de **vergunning voor het verbouwen/uitbreiden winkel en appartement** de dato 13 september 2004, met gemeentelijk dossiernummer 2004/00338 en referentie 72020_2004_126;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister (Gewestplan Neerpelt-Bree, Koninklijk Besluit de dato 22 maart 1978, gedeeltelijk gewijzigd de dato 28 juli 1995) **woongebieden** is;

* dat de bestemming volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Lommel – Deelplan 1: Afbakeningslijn' (de dato 12 juli 2011) **afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Lommel** is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het goed **geen** voorkeurecht rust, zoals 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 **geen** verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

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

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinfo, beiden afgeleverd door de stad Lommel op **24 mei 2024**, waaruit onder meer blijkt dat het perceel gelegen is in Zuiveringszone Centraal Gebied.

De stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister zullen gedurende het verloop van de online verkoop op biddit.be tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en zullen raadpleegbaar zijn via de beveiligde website www.biddit.be gedurende de verrichtingen van de online verkoop.

De instrumenterende notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie afgeleverd door de stad Lommel en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en

planologische toestand van voormeld goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad Lommel verstrekte gegevens.

De bidders worden gewezen op de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaand aan de definitieve toewijzing, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van voormeld goed en omtrent het milieu.

Geen waarborg wordt door de instrumenterende notaris gegeven betreffende de thans bestaande constructies, en of deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn opgericht. De instrumenterende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de inplanting van de gebouwen en afstand tot de perceelsgrenzen.

Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

2. Artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van één van de omliggende percelen.

3. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 VCRO mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Informatie aan de koper

De koper wordt gewezen op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be en ontslaat de instrumenterende notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

Decreet betreffende het onroerend erfgoed

Uit de opzoeking op het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed, blijkt dat:

a) het goed **niet** werd opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van de archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

b) het goed **niet** beschermd is.

De verkoper verklaart dienaangaande **geen** enkele betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat de archeologieregelgeving van kracht is voor vergunningsaanvragen.

Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem **geen** betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6

december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

Leegstand

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst van leegstaande bedrijfsruimten, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Voorkooprechten

a) Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

b) Het natuurlijk milieu en het natuurbehoud

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

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- 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, gelegen binnen de speciale beschermingszones;
- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- de terreinen waar het agentschap het beheer heeft overgenomen met toepassing van artikel 16decies, §1 en §2 van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997;
- een zoekzone afgebakend conform artikel 50septies, §4, 1^{ste} lid van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997, ongeacht de planologische bestemming in de goedgekeurde plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur **niet** van toepassing.

c) Andere voorkooprechten / voorkeurrechten / recht van wederinkoop

De instrumenterende notaris heeft op *26 april 2024* een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het e-voorkooploket en heeft daarbij vastgesteld dat op datum van de totstandkoming van de verkoop geen voorkooprechten van toepassing zijn.

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.

Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

1. De verkoper verklaart dat er in de gemene delen of op de grond van het appartementsgebouw waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, of in de bij deze verkochte private delen

die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij zijn weten **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Met risico-inrichtingen wordt bedoeld: 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 stad Lommel heeft in voormelde stedenbouwkundige inlichtingen **geen** melding gemaakt van enige milieuvergunning.

2. OVAM heeft op **2 mei 2024** het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed afgeleverd met referte 20240386146.

Een kopie van voormeld bodemattest zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

De koper wordt geacht in het bezit te zijn gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest

De inhoud van dit bodemattest luidt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

Deze grond ligt in een milieugezondheidskundig aandachtsgebied. Meer informatie kan u terugvinden op <https://zorg-en-gezondheid.be/perdomein/preventie/milieugezondheidskundige-aandachtsgebieden-en-humane-biomonitoring/milieugezondheidskundig-aandachtsgebied-noorderkempen>.

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 gebruiksbeperkingen 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. De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper – in de interne relatie tussen de koper en de verkoper – de risico's voor eventuele

bodemverontreiniging en schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. De instrumenterende notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder voorschriften van het Bosdecreet van 13 juni 1990 wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 van het Bosdecreet). 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 Agentschap voor Natuur en Bos, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Agentschap voor Natuur en Bos vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis van het Bosdecreet, 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 Agentschap voor Natuur en Bos verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse Regering (artikel 90 van het Bosdecreet).

De verkoper verklaart dat er **geen** machtigingen werden verleend noch subsidies werden toegekend noch een bosbeheerplan werd goedgekeurd.

Jachtterreinen

Uit opzoeking op Actamaps door de instrumenterende notaris op 26 april 2024 blijkt dat het goed **niet** gelegen is binnen een gebied van jachtterreinen.

Signaalgebied

De instrumenterende notaris bevestigt dat uit een opzoeking via het geoloket blijkt dat het goed **niet** gelegen is in signaalgebied.

Risicozone overstromingsgebied – waterparagraaf

In navolging van artikel 129, §4 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen informeert de instrumenterende notaris de koper dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal

waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (Waterwetboek), verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het goed:

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

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores :

- P score (overstromingskans voor het perceel) : A

- G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Asbestinventarisatieattest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatieattest met unieke code 20240525-000143.000, opgemaakt op **25 mei 2024**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatieattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatieattest.

Een kopie van voormeld attest zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed **geen** stookolietank bevindt.

Elektrische installatie

Bij processen-verbaal van **13 mei 2024** werd door NORMEC BTV vastgesteld dat de elektrische installatie **niet** beantwoordt aan de voorschriften van Boek 1, van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

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

De koper zal, met uitsluiting van de verkoper, de kosten van aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

Een kopie van voormelde keuringsattesten zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper verklaart dat voor het goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer CARDINAELS Sven op 23 mei 2024 met certificaatnummer 20240523-0003256758-KNR-1 en **energielabel F**, overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper wordt erop gewezen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is.

De koper kan in geen geval aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst de instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van **tien jaar**. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Een kopie van voormeld EPC zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor voormeld goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld in het kader van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, antwoordt de verkoper **ontkennend**

en bevestigt hij dat er aan sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Lastgever – commandeverklaring

Aan de koper is het recht voorbehouden een lastgever aan te wijzen overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1, lid 1, 1° VCF op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de benoemde notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de definitieve toewijzing. De aanwijzing van de lastgever zal plaats hebben op het kantoor van de notaris, op kosten van de uiteindelijk koper, zoals voormeld.

De toewijzing blijft eigenaar van het hem toegewezen goed indien de lastgever, of de persoon voor wie hij zich sterk gemaakt heeft, de aankoop niet aanvaardt of om welke reden ook geen eigenaar wordt van het verkochte goed.

Overwijzing van de prijs

De instrumenterende notaris heeft gewezen op de bepaling van artikel 1326, §1 Ger. W., waarbij de openbare verkopen van onroerende goederen gemachtigd overeenkomstig artikelen 1186, 1189, 1190, 1580 en 1675/14bis, evenals de openbare verkopen gemachtigd overeenkomstig artikel XX.88 van het Wetboek economisch recht, overwijzing meebrengen van de prijs ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers alsook ten behoeve van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven, dewelke bij de toewijzing werden opgeroepen ten minste acht dagen voor het eerste bod werd uitgebracht.

[...]

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

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

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

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.

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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

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

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest 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. 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 – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervereiling 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, hervereilen 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 verkoopsvoorwaarden: 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.

FISCALE VERKLARINGEN

PANDWET

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper 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.

REGISTRATIEVERMELDINGEN

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

SLOTBEPALINGEN

VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

De basisakte verleden voor notaris Leon Vanduffel, destijds te Lommel, op 17 augustus 1976, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 24 september daarna, boek 1185, nummer 7 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Bruno Indekeu, destijds te Lommel, op 19 maart 2002, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 27 maart daarna, onder formaliteitsnummer 70-T-27/03/2002-2460, houden voor één of meerdere partijen verbintenissen in. Deze akten vormen samen met onderhavige akte één geheel om samen uitvoerbaar te zijn.

KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

BURGERLIJKE STAAT

a) De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

De instrumenterende notaris waarmerkt de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van de oprichting en het ondernemingsnummer van de vennootschap, op basis van een opzoeking in de Kruispuntbank der Ondernemingen (KBO).

b) De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet verei

DRAAGWIJDTE VAN AUTHENTIEKE AKTE

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen

of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht van partijen moet vestigen en hen moet medelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten verklaren dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Zij bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Lommel, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heb ik, notaris, getekend.