

Rep.nr.:
2024/0739
18/04/2024
2230208-1/SA

EENVORMINGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Op heden, achttien april tweeduizend vierentwintig ga ik, **Meester Frank WILSENS**, notaris te Wellen, handelend voor rekening van de BV "WILSENS, CLEEREN, VERDUYN & D'JOOS" te Wellen, Volmolensteeg 1, BTW BE0832.801.121 RPR Antwerpen - afdeling Tongeren, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

Op verzoek en in aanwezigheid van:

UITEENZETTING

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 notariskantoor

De besloten vennootschap "WILSENS, CLEEREN, VERDUYN & D'JOOS", met zetel te 3830 Wellen, Volmolensteeg 1.

Ondernemingsnummer 0832.801.121

Volmolensteeg 1

3830 Wellen

Telefoonnummer: 012 74 10 83

E-mailadres: info@notariaatwcvd.be

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

- LOT I

STAD TONGEREN – zeventiende afdeling – Piringen

Een hoeve op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen langs de Smisberg nummer 17, gekend volgens titel sectie A nummers 755/K, 755/N en 755/O en volgens huidig kadaster **sectie A nummer 0755/R/P0000**, met een oppervlakte van volgens titel van twintig are (20a) en volgens huidig kadaster van twintig are tweeënvijftig centiare (20a52ca).

KI: driehonderdzeseventig euro (€ 376,00)

Hierna genoemd "**goed sub 1**", tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

- LOT II

STAD TONGEREN – zeventiende afdeling – Piringen

Een perceel grond, op het kadaster gekend als boomgaard, ter plaatse bekend "Beynendael", gekend volgens titel en huidig kadaster **sectie A nummer 0246/A/P0000**, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van vijfentwintig are vierendertig centiare (25a34ca).

KI: zevenentwintig euro (€ 27,00)

Hierna genoemd "**goed sub 2**", tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

- LOT III

STAD TONGEREN – zeventiende afdeling – Piringen

Een perceel bouwland, ter plaatse bekend "Bosch Veld", gekend volgens titel en huidig kadaster **sectie A nummer 0914/A/P0000**, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van drieënveertig are eenentachtig centiare (43a81ca).

Kl: eenendertig euro (€ 31,00)

Hierna genoemd "**goed sub 3**", tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

- LOT IV

STAD TONGEREN – zeventiende afdeling – Piringen

Een perceel bouwland, ter plaatse bekend "Bosch Veld", gekend volgens titel en huidig kadaster **sectie A nummer 0910/A/P0000**, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van één hectare één are veertig centiare (01ha01a40ca).

Kl: eenenzeventig euro (€ 71,00)

Hierna genoemd "**goed sub 4**", tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

EIGENDOMSAANHALING

*** Goed sub 1**

*** Goederen sub 2 en 3**

*** Goed sub 4**

Instelprijs

De instelprijs per voormeld lot bedraagt:

- voor **LOT 1: HONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 175.000,00);**
- voor **LOT 2: VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00);**
- voor **LOT 3: NEGENDUIZEND EURO (€ 9.000,00);**
- voor **LOT 4: VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 25.000,00).**

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 voor ieder lot is **dinsdag 28 mei 2024 om 10.00 uur.**

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen voor ieder lot is **woensdag 05 juni 2024 om 10.00 uur,** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van één van de goederen, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op:

- **18 juni 2024 om 14.00 uur voor LOT 1;**
- **18 juni 2024 om 15.00 uur voor LOT 2;**
- **18 juni 2024 om 16.00 uur voor LOT 3;**
- **18 juni 2024 om 17.00 uur voor LOT 4;**

Bezoeken

Het goed sub 1 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- elke dinsdag van 16.00 tot 18.00 uur;
 - elke zaterdag van 14.00 tot 16.00 uur;
- en dit vanaf 27 april 2024 tot en met 04 juni 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.

Publiciteit

Ondergetekende notaris voert de volgende publiciteit:

- aankondiging met beschrijving en foto's op www.bidit.be;
- het plaatsen van een "te koop"-bord aan alle voormelde goederen.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkopers verklaren dat de te koop gestelde onroerende goederen **niet verhuurd of verpacht** zijn en niet het voorwerp uitmaken van enig gebruiksrecht in het voordeel van derden, **met uitzondering van de goederen sub 2, 3 en 4 dewelke op heden worden verpacht.**

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

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend **de goederen sub 2, 3 en 4 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.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Bij nazicht op de [KLIM-website](#) de dato 22 maart 2024 is gebleken dat de hiervoor vermelde percelen **niet** gelegen zijn in de directe nabijheid van

transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van ieder lot/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

Ieder lot/goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

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

De verkopers zijn ertoe gehouden de hen 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 verkopers verklaren dat **de goederen sub 3 en 4 bezwaard zijn met de volgende erfdienstbaarheden:**

*** Betreffende goed sub 3** luidt de erfdienstbaarheid ingevolge akte verleden voor notaris Catherine DELWAIDE, alsdan te Borgloon, op 21 juni 2011, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1 op 29 juni 2011 onder formaliteitnummer 74-T-29/06/2011-04377, letterlijk als volgt:

“ARTIKEL 1.

*De EIGENAAR verleent aan AQUAFIN of zijn rechtsopvolgers of gevolmachtigden, hierna ook AQUAFIN genoemd, het recht om in het hierboven vermelde perceel een ondergrondse afvalwaterkollektor en toebehoren te laten plaatsen, **overeenkomstig het tracé aangeduid in groene kleur op het grondinnemingsplan 20.384A/01/05-03-05,01/05 -index 2, dd. negen april tweeduizend en tien, onder Erf.nummer 3, welk plan gehecht is aan de akte NEDERLEGGING PLANNEN- AQUAFIN - Project 20.384A, verleden voor ondergetekende notaris op énéntwintig juni tweeduizend en elf, akte : 237/2011. Deze akte Nederlegging Plannen wordt ter Registratie aangeboden, doch wordt niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden.***

ARTIKEL 2.

AQUAFIN wordt ertoe gemachtigd in het hierboven vermelde perceel alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die hij of zijn aannemer hiertoe nuttig acht.

ARTIKEL 3.

AQUAFIN verbindt er zich toe van vermelde erfdienstbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de eigenaar, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan. AQUAFIN zal de werken mogen beginnen na eenvoudige kennisgeving aan de eigenaar en eventuele gebruikers en dit minstens vijftien dagen voor de aanvang van de werken.

ARTIKEL 4.

De eigenaar van het erf dat met vermelde erfdiensbaaerheid werd bezwaard, kan binnen de termijn van twee jaar te rekenen vanaf heden de aankoop van de bezette strook door de Gemeenschapsminister bevoegd voor leefmilieu vragen.

Indien partijen geen minnelijke regeling kunnen bereiken aangaande het bedrag van de koopprijs, zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt zal de koopsom bepaald worden door de bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 5.

Aquafin is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt.

Onverminderd de overeengekomen forfaitaire vergoeding, vermeld in navolgend artikel 9, zal AQUAFIN na de aan legwerken aan de eigenaar (of gebruiker) elke eventuele schade veroorzaakt door de werken van aanleg vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door het bevoegde vredegerecht.

Hetzelfde geldt bij het herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

ARTIKEL 6.

Anderzijds verbindt de eigenaar er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verlenen aan AQUAFIN te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.

*Een hierna bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een **erfdienstbaarheids non-aedificandi**, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone*

*A. Binnen een strook van: **maximum vijf meter - max.5 m** (zie grafisch plan in groene kleur aangeduid) mag, behoudens voorafgaande instemming van AQUAFIN, niet overgegaan worden tot:*

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan AQUAFIN voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.

- het wijzigen van het maaiveldniveau.

- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht groter dan één ton per vierkante meter;

- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen.

- het over de buis rijden met rollend materieel (inclusief mechanische graafmachines) met een aslast zwaarder dan twaalf ton;

- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die in een bijhorende lijst vermeld worden en waarvan de eigenaar erkent kennis te hebben.

B. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwater zuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

AQUAFIN heeft in het kader van deze erfdiensbaaerheids non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op tien centimeter hoogte van meer dan vijftien centimeter, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

ARTIKEL 7.

Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de eigenaar in iedere akte houdende afstand of verhuring van of vestiging van enigerlei recht op in hoofding hernomen perceel.

ARTIKEL 8.

De eigenaar zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de rioolwaterzuiverings- infrastructuur die AQUAFIN tot stand zal brengen in het hierboven vermelde perceel krachtens huidige overeenkomst.

(...)

ARTIKEL 10.

De aan AQUAFIN door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere vennootschap, waaraan de vergunning voor het afvalwatertransport door bovenvermelde leidingen zou overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

ARTIKEL 11.

Onderhavige overeenkomst zal in werking treden vanaf heden en wordt aangegaan voor de ganse bestaansduur van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur."

** **Betreffende goed sub 4** luidt de erfdienstbaarheid ingevolge akte verleden voor notaris Catherine DELWAIDE, alsdan te Borgloon, op 21 juni 2011, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1 op 24 juni 2011 onder formaliteitnummer 74-T-24/06/2011-04261, letterlijk als volgt:*

"ARTIKEL 1.

*De EIGENAARS verlenen aan AQUAFIN of zijn rechtsopvolgers of gevolmachtigden, hierna ook AQUAFIN genoemd, het recht om in het hierboven vermelde perceel een ondergrondse afvalwaterkolektor en toebehoren te laten plaatsen, **overeenkomstig het tracé aangeduid in groene kleur op het grondinnemingsplan 20.384A/01/05-03-05.01/05 - index 2, dd. negen april tweeduizend en tien, onder Erf.nummer 1, welk plan gehecht is aan de akte NEDERLEGGING PLANNEN - AQUAFIN - Project 20.384A, verleden voor ondergetekende notaris op éénentwintig juni tweeduizend en elf, akte : 237/2011.***

Deze akte Nederlegging Plannen wordt ter Registratie aangeboden , doch wordt niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden.

ARTIKEL 2.

AQUAFIN wordt ertoe gemachtigd in het hierboven vermelde perceel alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die hij of zijn aannemer hiertoe nuttig acht.

ARTIKEL 3.

AQUAFIN verbindt er zich toe van vermelde erfdienstbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de eigenaars, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.

AQUAFIN zal de werken mogen beginnen na eenvoudige kennisgeving aan de eigenaars en eventuele gebruikers en dit minstens vijftien dagen voor de aanvang van de werken.

ARTIKEL 4.

De eigenaars van het erf dat met vermelde erfdienst baarheid werd bezwaard, kunnen binnen de termijn van twee jaar te rekenen vanaf heden de aankoop van de bezette strook door de Gemeenschapsminister bevoegd voor leefmilieu vragen.

Indien partijen geen minnelijke regeling kunnen bereiken aangaande het bedrag van de koopprijs, zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt zal de koopsom bepaald worden door de bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 5.

Aquafin is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt.

Onverminderd de overeengekomen forfaitaire vergoeding, vermeld in navolgend artikel 9, zal AQUAFIN na de aan legwerken aan de eigenaars (of gebruiker) elke eventuele schade veroorzaakt door de werken van aanleg vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door de bevoegde rechtbank.

Hetzelfde geldt bij het herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

ARTIKEL 6.

Anderzijds verbinden de eigenaars er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verleent aan AQUAFIN te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.

*Een hierna bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een **erfdienstbaarheid non-aedificandi**, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone:*

*A. Binnen een strook van : **maximum vijf meter - max.5 m** (zie grafisch plan in groene kleur aangeduid) mag, behoudens voorafgaande instemming van AQUAFIN, niet overgegaan worden tot:*

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan AQUAFIN voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.

- het wijzigen van het maaiveldniveau.

- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht groter dan één ton per vierkante meter;

- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen. - het over de buis rijden met rollend materieel (inclusief mechanische graafmachines) met een aslast zwaarder dan twaalf ton;

- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die in een bijhorende lijst vermeld worden en waarvan de eigenaars erkennen kennis te hebben.

B. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

AQUAFIN heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op tien centimeter hoogte van meer dan vijftien centimeter, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

ARTIKEL 7.

Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de eigenaars in iedere akte houdende afstand of verhuring van of vestiging van enigerlei recht op in hoofding hernomen perceel(en).

ARTIKEL 8.

De eigenaars zullen geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur die AQUAFIN tot stand zal brengen in het hierboven vermelde perceel krachtens huidige overeenkomst.

(...)

ARTIKEL 10.

De aan AQUAFIN door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere vennootschap, waaraan de vergunning voor het afvalwatertransport door bovenvermelde leidingen zou overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

ARTIKEL 11.

Onderhavige overeenkomst zal in werking treden vanaf heden en wordt aangegaan voor de ganse bestaansduur van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur.”

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

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.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkopen.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

1. Stedenbouwkundig uittreksel

Ondergetekende notaris verklaart met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op zicht van de door hem ontvangen stedenbouwkundige uittreksels dat:

a) de voormelde onroerende goederen volgens de meest recente stedenbouwkundige bestemming gelegen zijn in de volgende gebieden overeenkomstig gewestplan “Sint-Truiden – Tongeren” de dato 05 april 1977:

- goed sub 1: **woongebied met landelijk karakter**
- goed sub 2: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**
- goed sub 3 en 4: **agrarische gebieden**

b) voor de voormelde onroerende goederen geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

c) de voormelde onroerende goederen volgens de hypothecaire staat en de verklaring van de verkoper niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

d) er geen voorkooprecht op de voormelde goederen rust ingevolge een definitief ruimtelijk uitvoeringsplan zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO, overeenkomstig het hierna vermeld schrijven van de gemeente, of op grond van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

e) voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

f) de voormelde onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

g) de voormelde onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Aan deze akte zijn de stedenbouwkundige uittreksels gevoegd, afgeleverd door de stad Tongeren op 04 december 2023 *respectievelijk* 07 december 2023, dat echter niet fysiek aan deze akte wordt gehecht.

Een kopie van het uittreksel zal ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers bij de publiciteit via biddit.be.

2. Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De kandidaat-kopers worden door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voor een hele reeks werken aan een onroerend goed een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Het betreft hoofdzakelijk bouw- of verbouwingswerken, reliëfveranderingen, kappingen van bomen, bestemmingsveranderingen, parkeerplaatsen aanleggen, splitsingen van gebouwen en het aanleggen van recreatieve terreinen.

3. Bouwvergunning

De verkopers verklaren dat alle door hen opgerichte vergunningplichtige constructies vergund werden of gemeld werden en dat zij die constructies hebben opgericht conform de verleende vergunningen.

De verkopers verklaren bijgevolg zelf **geen** bouwovertradingen te hebben begaan en verklaren tevens geen kennis te hebben van bouwovertradingen die dagtekenen van vóór zijn verwerving van de voormelde onroerende goederen.

De verkopers verklaren eveneens dat er bij hun weten **geen** stedenbouwkundige overtradingen inzake de goederen zijn vastgesteld.

De verkopers vrijwaren de koper voor inbreuken op de ruimtelijke ordening die thans reeds zouden bestaan, in de mate dat zij daar zelf op dit ogenblik reeds kennis van hebben of zouden moeten hebben.

Door de instrumenterende notaris kan **geen** waarborg gegeven worden betreffende de thans bestaande constructies, en of deze al dan niet overeenkomstig

al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen zijn opgericht, noch omtrent de inplanting van de gebouwen en/of de afstand tot de perceelgrenzen.

Ondergetekende notaris informeert partijen omtrent de rechtsgeldigheid van de opgerichte constructies en meer in het bijzonder door de verwijzing naar artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt:

- dat constructies gebouwd vóór 22 april 1962 steeds geacht worden vergund te zijn;

- dat de constructies en/of wijzigingen eraan uitgevoerd vanaf 22 april 1962 tot de datum van invoering van het gewestplan geacht worden vergund te zijn. Het vergund karakter kan in dit geval echter tegengesproken worden door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, tenzij de constructie meer dan één jaar als "vergund geacht" opgenomen is in het vergunningenregister en niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

De verkopers hebben uitdrukkelijk verklaard geen kennis te hebben van zulk een proces-verbaal of bezwaarschrift.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

4. Verkaveling

De goederen maken **geen** deel uit van een verkaveling.

5. Ruilverkaveling

De verkopers verklaren dat de voormelde goederen **niet** vallen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet onderworpen zijn aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

6. Onteigening

De verkopers verklaren dat er hen voor voormelde goederen **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en dat zij geen kennis hebben van een geplande onteigening.

7. Onbewoonbaarheid en leegstand

De verkopers verklaren dat bij hun weten voormelde goederen **niet** zijn opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten; noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

8. Algemene bepalingen

De koper moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen, verordeningen en vergunningen, zodat de verkoper hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kan worden.

Ondergetekende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand werd opgenomen in deze akte onder

voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens. Kandidaat-kopers worden er uitdrukkelijk op gewezen om een afspraak te maken bij de gemeente om na te gaan of de gebouwde constructie conform de vergunningen werden opgericht.

- Milieu

Op voormelde onroerende goederen zijn **geen** milieuvergunningen van toepassing volgens verklaring van de verkopers.

- Bodemtoestand

De verkoperd verklaren dat de gronden, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten **geen** risicogrond zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden 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 de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 28 november 2023 met kenmerk "20230849472", "20230849473", "20230849474" en "20230849475" en meegedeeld aan de koper, luiden als volgt:

"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 risicogrond 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden."

De verkopers verklaren, met betrekking tot de verkochte goederen verder zelf **geen** weet te hebben van de bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruik- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

- Asbestinventarisatetest

Op het **goed sub 1** bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen.

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer: **20240130-000366.000**, uitgegeven op 30 januari 2024, waarin onder meer het volgende letterlijk werd opgenomen:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

De verkopers verklaren 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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Het attest zal ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers bij de publiciteit via biddit.be.

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

- **Stookolietank**

De verkopers verklaren dat in het verkochte **goed sub 1** een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van DUIZEND TWEEHONDERD (1.200) liter.

De verkopers verklaren dat er een lekdichtheidstest werd uitgevoerd en dat er als gevolg een **groene dop** werd geplaatst en dat er een conformiteitsattest werd afgeleverd door de heer NEVEN Danny op 19 januari 2024.

Het attest zal ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers bij de publiciteit via biddit.be.

- **Postinterventiedossier**

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het verkochte **goed sub 1** een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers **ontkennend**, en bevestigen zij dat er aan dit goed sinds 01 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

- **Keuring Elektrische Installaties**

De verkopers verklaren dat het **goed sub 1** een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal werd door Normec BTV, met zetel te 2600 Berchem, Roderveldlaan 2, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De kandidaat-koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme

dat de controle heeft uitgevoerd. De kandidaat-koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kandidaat-koper wordt door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Een exemplaar van het proces verbaal zal ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers bij de publiciteit via biddit.be.

- **Energieprestatiecertificaat (EPC)**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het **goed sub 1** door energiedeskundige HERTOGEN Rudiger te Wellen (EP09157), gedateerd op 15 januari 2024 met vermelding van unieke code **20240115-0003109194-RES-1** melding makend van een berekend energieverbruik van 948 kWh/m²jaar (**energielabel 'F'**).

Het attest zal ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers bij de publiciteit via biddit.be. Het origineel van dit certificaat zal aan de koper overhandigd worden na betaling van prijs en kosten.

- **Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden**

Het **goed sub 1** is een residentieel gebouw/residentieële gebouweenheid.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat het goed sub 1 binnen vijf (5) jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs het minimale **energieprestatieniveau 'label D'** moet halen en een **nieuw EPC** moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder worden de kandidaat-kopers erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs de bestemming van het goed wijzigt.

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

- **Risicozone overstromingsgebied - De waterparagraaf**

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 30 januari 2023, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde goederen **niet** gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat de hierboven vermelde onroerende goederen:

- **niet** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen zijn in een signaalgebied.

De **grond** betreffende **goed sub 1** heeft P(erceel)-score: **B** – kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

De **grond** betreffende de **goederen sub 2, 3 en 4** hebben P(erceel)-score: **A** – geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen op **goed sub 1** (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **B** – kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

3. De verkopers verklaren dat de hierboven vermelde goederen bij hun weten **nooit** zijn overstroomd.

- **Onroerend erfgoed**

1. Inventarisatie

De verkopers verklaren dat de verkochte goederen **niet** zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, **met uitzondering van goed sub 3**. Blijkens opzoeking verricht op *30 januari 2023* maakt voormeld onroerend **goed sub 3** deel uit van een **vastgesteld landschapsatlasrelict** alsook van het **landschappelijk** geheel, beiden te weten “Valleien van Mombeek en Fonteinbeek met burcht en bos van Kolmont” en dit sinds 25 september 2018.

Ondergetekende notaris heeft de partijen gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en naar www.onroerenderfgoed.be.

2. Bescherming

De verkopers verklaren dat de verkochte goederen naar hun weten **noch** voorlopig **noch** definitief zijn beschermd. Zij verklaren 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.

- **Bosdecreet**

De verkopers verklaren dat zij **geen** enkele aanduiding hebben dat op de percelen het bosdecreet van toepassing zou zijn. Na uitleg hierover verkregen te hebben van de ondergetekende notaris, verklaren de verkopers dat de voormelde goederen **niet** bebost zijn in de zin van het bosdecreet.

Verder worden partijen gewezen op het Bosdecreet van 13 juni 1990.

“Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

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

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90 bis, Besl.VI.Reg. 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."

- Natuurbehoud en natuurlijk milieu

De verkopers verklaren dat de goederen **niet** gelegen zijn binnen:

- een Vlaams Ecologisch netwerk (VEN);

- een Vlaams erkend natuurreservaat en hun uitbreidingszone 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 verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorzien in artikel 37 van het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu **niet** van toepassing.

- Register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over voormelde goederen.

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

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 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 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

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder,

rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de

verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden 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 :

- 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).
- 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 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 medeveler

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 (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke

kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteresse

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

Nieuwe verkoop – Herverveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE 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.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "*de lastgever*" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebber:

Hierna "*de lasthebber*" te noemen, met de macht om allen afzonderlijk te handelen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- Voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- Alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- De lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- De goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- Van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te

gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

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

SLOTFORMULES

EENHEID VAN AKTE

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van Organieke Wet Notariaat bevestigen de partijen uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden en deze akte, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

BEVESTIGING EN WAARMERKING VAN IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van partijen hem werd aangetoond onder meer door het zien van hun identiteitskaarten.

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van partijen op zicht van de stukken voorzien door de wet.

UITGIFTE VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris.

Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.myminform.be, hetzij via www.naban.be of via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> aan de hand van de elektronische identiteitskaart of via de app ItsMe.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-KLUIS

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte, verklaren partijen keuze van woonst te doen op hun domicilie-adres.

ONEVENWICHTIGE BEDINGEN - TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

De partijen erkennen dat de werkende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §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 moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De partijen hebben hierop verklaard 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.

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen, en niet onderworpen te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind, enzovoort.

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaren de partijen dat zij met betrekking tot het hiervoor aangehaalde eigendom geen kennis hebben van enige gerechtelijke procedure of van enige vorm van beslag.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door geassocieerde notarissen WILSENS, CLEEREN, VERDUYN & D'JOOS BV.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Gedaan en verleden te Wellen, ter studie, op hogervermelde datum.

Na integrale voorlezing, toelichting en vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.