



VERKOOPSVOORWAARDEN

Op 15 april 2024 ga ik, Ilse VERDONCK, notaris te Maasmechelen, over tot het opstellen van de aangepaste verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

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

Tine SMEETS en Ilse VERDONCK, geassocieerde notarissen
Oude Rijksbaan 6 te 3630 Maasmechelen

Beschrijving van de goederen

Het appartementsgebouw is gelegen te 3630 Maasmechelen, Oude Baan 268. Voor de beschrijving van de algemene delen wordt verwezen naar de beschrijving die meteen hierna volgt. Voor wat betreffende de verschillende kavels 1 tot en met 6, die moeten worden verkocht, worden enkel de privatieven hieruit aangehaald.

GEMEENTE MAASMECHELEN, 1° afdeling: MECHELEN-AAN-DE-MAAS

In een building op en met grond en alle aanhorigheden, Oude Baan 268, bestaande uit de volgende percelen:

- Het perceel met de building zelf, gestaan en gelegen Oude Baan 268, volgens titel en ten kadaster bekend of het geweest onder sectie E, als nummer 79KP0001, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are drieënzeventig centiare (02a.73ca);
- Een perceel achterliggende grond, gelegen achter de building "Oude Baan 268", ter plaatse genaamd "De Vrijhei", volgens titel voorheen ten kadaster bekend onder sectie E, deel van nummer 79LP0000, en thans ten kadaster bekend of het geweest onder sectie E, als nummer 79MP0000, met een oppervlakte volgens meting in de titel en volgens kadaster van zestig centiare (60ca.).

Plan - meting

Het perceel achterliggende grond met kadastraal nummer 79MP0000 staat afgebeeld onder "LOT 4" op een opmetingsplan



opgemaakt door landmeter-expert Jean-Pierre Ernots te Maasmechelen op éérentwintig december tweeduizend vijftien. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 73048-10409 en werd gehecht aan de verkoopakte verleden voor notaris Tine Smeets te Maasmechelen op vierentwintig mei tweeduizend zestien.

De algemene delen kregen in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0000.

Statuutakte

Dit goed alsook de privatieve delen staan beschreven in de statuutakte verleden voor notaris Tine Smeets te Maasmechelen op 26 maart 2024, nog over te schrijven op het 2° kantoor Rechtszekerheid te Tongeren. De plannen van het appartementsgebouw werden gehecht aan de voormelde statuutakte.

KAVEL 1 (bestaande uit GOED 1)

GOED 1.

BESCHRIJVING KAVEL:

De handelszaak gemerkt "REST.", gelegen op het gelijkvloers vooraan links, met adres Oude Baan 268, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: het afhaalrestaurant zelf, met keuken, berging en W.C.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 148/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0006.

KAVEL 2 (bestaande uit GOED 2)

GOED 2.

BESCHRIJVING KAVEL:

Het **appartement** gemerkt "**APP 1**", gelegen op het gelijkvloers rechts, met adres Oude Baan 268 bus 1, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., leefruimte, keuken/eetruimte, berging, nachthal, berging, dressing, badkamer en 2 slaapkamers;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P1";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 261/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0001.



KAVEL 3 (bestaande uit GOED 3)

GOED 3.

BESCHRIJVING KAVEL:

Het appartement gemerkt "APP 2", gelegen op de eerste verdieping links, met adres Oude Baan 268 bus 2, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, 2 slaapkamers, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 2" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P2";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: 159/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0002.

KAVEL 4 (bestaande uit GOED 4)

GOED 4.

BESCHRIJVING KAVEL:

Het appartement gemerkt "APP 3", gelegen op de eerste verdieping rechts, met adres Oude Baan 268 bus 3, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, slaapkamer, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 3" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P3";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: 144/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0003.

KAVEL 5 (bestaande uit GOED 5)

GOED 5.

BESCHRIJVING KAVEL:

Het appartement gemerkt "APP 4", gelegen op de tweede verdieping links, met adres Oude Baan 268 bus 4, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, 2 slaapkamers, zolderruimtes links gelegen op de zolderverdieping aangeduid in groene kleur, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 4" in de kelderverdieping;



b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P4";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 150/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0004.

KAVEL 6 (bestaande uit GOED 6)

GOED 6.

BESCHRIJVING KAVEL:

Het appartement gemerkt "APP 5", gelegen op de tweede verdieping rechts, met adres Oude Baan 268 bus 5, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, slaapkamer, zolderruimtes rechts gelegen op de zolderverdieping aangeduid in gele kleur, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 5" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P5";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 138/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0005.

KAVEL 7 (= MASSA, zijnde de volledige building, bestaande uit GOEDEREN 1 TOT EN MET 6)

GEMEENTE MAASMECHELEN, 1° afdeling: MECHELEN-AAN-DE-MAAS

De volledige building op en met grond en alle aanhorigheden, Oude Baan 268, bestaande uit de volgende percelen:

- Het perceel met de building zelf, gestaan en gelegen Oude Baan 268, volgens titel en ten kadaster bekend of het geweest onder sectie E, als nummer 79KP0001, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are drieënzeventig centiare (02a.73ca);

- Een perceel achterliggende grond, gelegen achter de building "Oude Baan 268", ter plaatse genaamd "De Vrijhei", volgens titel voorheen ten kadaster bekend onder sectie E, deel van nummer 79LP0000, en thans ten kadaster bekend of het geweest onder sectie E, als nummer 79MP0000, met een oppervlakte volgens meting in de titel en volgens kadaster van zestig centiare (60ca.).

Plan - meting



Het perceel achterliggende grond met kadastraal nummer 79MP0000 staat afgebeeld onder "LOT 4" op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Jean-Pierre Ernots te Maasmechelen op éérentwintig december tweeduizend vijftien. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 73048-10409 en werd gehecht aan de verkoopakte verleden voor notaris Tine Smeets te Maasmechelen op vierentwintig mei tweeduizend zestien.

De algemene delen kregen in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0000.

De voormelde building bestaat uit de volgende kavels:

BESCHRIJVING KAVELS:

- **De handelszaak gemerkt "REST."**, gelegen op het gelijkvloers vooraan links, met adres Oude Baan 268, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: het afhaalrestaurant zelf, met keuken, berging en W.C.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 148/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0006.

- **Het appartement gemerkt "APP 1"**, gelegen op het gelijkvloers rechts, met adres Oude Baan 268 bus 1, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., leefruimte, keuken/eetruimte, berging, nachthal, berging, dressing, badkamer en 2 slaapkamers;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P1";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 261/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0001.

- **Het appartement gemerkt "APP 2"**, gelegen op de eerste verdieping links, met adres Oude Baan 268 bus 2, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, 2 slaapkamers, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 2" in de kelderverdieping;



b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P2";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 159/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0002.

- **Het appartement gemerkt "APP 3"**, gelegen op de eerste verdieping rechts, met adres Oude Baan 268 bus 3, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, slaapkamer, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 3" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P3";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 144/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0003.

- **Het appartement gemerkt "APP 4"**, gelegen op de tweede verdieping links, met adres Oude Baan 268 bus 4, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, 2 slaapkamers, zolderruimtes links gelegen op de zolderverdieping aangeduid in groene kleur, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 4" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P4";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 150/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0004.

- **Het appartement gemerkt "APP 5"**, gelegen op de tweede verdieping rechts, met adres Oude Baan 268 bus 5, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, slaapkamer, zolderruimtes rechts gelegen op de zolderverdieping aangeduid in gele kleur, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 5" in de kelderverdieping;



b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P5";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 138/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0005.

Zoals deze goederen beschreven staan in de statuutakte verleden voor notaris Tine Smeets te Maasmechelen op 26 maart 2024, nog over te schrijven op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2. De plannen van het appartementsgebouw werden gehecht aan de voormelde statuutakte.

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

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

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

Overwijzing van de prijs

Deze verkoop heeft overwijzing van de prijs tot gevolg ten voordele van de ingeschreven schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel hebben of een beslag hebben doen overschrijven, en van alle schuldeisers die in nuttige rangorde komen.

Mogelijkheid tot het vormen van een massa

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die zij geschikt acht.

De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per kavel of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de kavels bestaande uit de afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid van de Pachtwet wanneer deze van toepassing zou zijn.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten



van elke kavel en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandeverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde kavels).

Instelprijs

De instelprijs bedraagt als volgt:

- Voor KAVEL 1: vierennegentigduizend zevenhonderdtwintig euro (94.720,00 €);
- Voor KAVEL 2: honderdzevenenzestigduizend veertig euro (167.040,00 €);
- Voor KAVEL 3: honderdéénuizend zevenhonderdzestig euro (101.760,00 €);
- Voor KAVEL 4: tweeënnegentigduizend honderdzestig euro (92.160,00 €);
- Voor KAVEL 5: zesennegentigduizend euro (96.000,00 €);
- Voor KAVEL 6: achtentachtigduizend driehonderdtwintig euro (88.320,00 €).
- Voor KAVEL 7 (= MASSA): zeshonderdveertigduizend euro (640.000,00 €).

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er **geen premie toegekend aan de eerste bidder** die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

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

VOOR WAT BETREFT DE KAVELS 1 TOT EN MET 6:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen 27 mei 2024 om elf uur (11.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 4 juni 2024 om elf uur (11.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

VOOR WAT BETREFT KAVEL 7 (=MASSA):

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 28 mei 2024 om elf uur (11.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 5 juni 2024 om elf uur (11.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.



Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 12 juni 2024 om vijftien uur (15:00 uur).

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonisch contact met het notariskantoor, telefoonnummer 089/76.43.61.

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

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoping zal gebeuren door publicatie op de websites notarimmo.be, immoweb.be en www.biddit.be en dit gedurende minstens vier weken die de toewijzing voorafgaan, evenals 4 publicaties in Het Belang van Limburg, overeenkomstig de gebruiken in dergelijke zaken.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

GOED 1.

Het onroerend goed is verhuurd sedert 1 mei 2022 met een geschreven huurcontract aan RIPELLINO Priscilla tegen een maandelijkse huurprijs van achthonderd euro (800,00 €), betaalbaar de eerste dag van iedere maand.

De huurovereenkomst is niet geregistreerd.

GOED 2.

Het onroerend goed is niet verhuurd. Het wordt momenteel bewoond door één van de eigenaars en haar gezin.

GOED 3.

Het onroerend goed is verhuurd sedert 1 november 2020 met een geschreven huurcontract aan KOWALEWSKA Michalina tegen een maandelijkse huurprijs van zeshonderdtwintig euro (620,00 €), betaalbaar vóór de tiende van iedere maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

De huurovereenkomst is niet geregistreerd.

GOED 4.

Het onroerend goed is verhuurd sedert 1 juni 2021 met een geschreven huurcontract aan PUCCIONE Carmelo tegen een maandelijkse huurprijs van vijfhonderd euro (500,00 €), betaalbaar vóór de tiende van iedere maand waarop de huurprijs betrekking heeft.



De huurovereenkomst is niet geregistreerd.

GOED 5.

Het onroerend goed is verhuurd sedert 1 juni 2021 met een geschreven huurcontract aan GUARRACI Fabio tegen een maandelijkse huurprijs van zevenhonderd euro (700,00 €), betaalbaar vóór de tiende van iedere maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

De huurovereenkomst is niet geregistreerd.

GOED 6.

Het onroerend goed is verhuurd sedert 1 december 2020 met een geschreven huurcontract aan KONINGS Amanda tegen een maandelijkse huurprijs van zevenhonderd euro (700,00 €), betaalbaar vóór de tiende van iedere maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

De huurovereenkomst is niet geregistreerd.

Algemeen

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 eigenaar 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.

Voor wat betreft goed 2. zal de koper op zijn kosten en risico vanaf de volledige betaling van de prijs, kosten en alle bijkomende lasten, kunnen overgaan tot uitdrijving van de eigenaar en de medebewoners zoals voorzien in artikel 18 van de algemene verkoopsvoorwaarden, hetzij vijftien dagen na de wettelijk vereiste betekening van de toewijzing aan de eigenaar.

Voor wat betreft de goederen die verhuurd zijn zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de eigenaar toe.

De huurwaarborgen dienen aan de uiteindelijke koper te worden overgedragen nadat hij de prijs, de kosten en alle



bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interessen heeft betaald.

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

Tegenstelbaarheid huurovereenkomsten

De voormelde handelshuurovereenkomst van goed 1., zijnde het handelspand met postadres Oude Baan 268, heeft geen vaste dagtekening bekomen voor de overschrijving van het beslag en is overeenkomstig artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek niet tegenstelbaar aan de koper. Volgens het arrest van het Hof van Cassatie de dato 19 juni 2003 heeft artikel 1575 Gerechtelijk Wetboek immers voorrang op de bepalingen van de Handelshuurwet (en onder meer artikel 12 van deze wet).

De overige voormelde huurovereenkomsten hebben betrekking op woninghuur en werden afgesloten sedert 1 januari 2019, waardoor het Vlaams Woninghuurdecreet (en onder meer artikel 38 van dit decreet) van toepassing is op deze huurovereenkomsten. Artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de verkrijger van een zakelijk recht in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt die aan dat zakelijk recht verbonden zijn. In de rechtspraak en rechtsleer is er nog geen duidelijkheid over de toepassing van voormeld artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet in combinatie met voormeld artikel 1575 Gerechtelijk Wetboek, en meer bepaald over welk artikel voorrang heeft. Ondergetekende notaris kan bijgevolg dan ook geen standpunt innemen omtrent de al dan niet tegenstelbaarheid van deze huurovereenkomsten.

In het geval dat een huurovereenkomst niet tegenstelbaar zou zijn, heeft de koper in ieder geval wel het recht deze huurovereenkomst te eerbiedigen en ze voort te zetten.

In het geval dat een huurovereenkomst niet tegenstelbaar zou zijn, zal de koper de huurder evenwel niet kunnen uitdrijven zonder voorafgaande rechtspleging voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is, om de machtiging tot uitdrijving te bekomen. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met artikel 1344bis en volgende van het Gerechtelijk Wetboek met betrekking tot de humanisering van de uitdrijvingen.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake, met



uitzondering van het conventioneel recht van voorkoop zoals bedongen in de verkoopakte verleden voor notaris Tine Smeets te Maasmechelen op 24 mei 2016, overgeschreven op het 2° hypotheekkantoor te Tongeren op 30 mei nadien (neerleggingsnummer 05627), voor wat betreft perceelnummer 79MP0000 (zijnde de achterliggende grond).

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het goed niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

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(de)n zijn.

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

Het voormeld conventioneel voorkooprecht moet worden beschouwd als een persoonlijke verbintenis ten laste van de eigenaar en is niet tegenstelbaar aan derden (dus ook niet aan de koper).

Staat van het goed - Gebreken

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

Koolmijduitbating

De koper treedt vanaf de definitieve toewijs in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar tegenover iedere koolmijduitbating betreffende alle schadevergoedingen en mijncijzen.

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de eigenaar niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.



Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn, onder meer deze die voortvloeien uit de statuten van het gebouw.

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

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheid, letterlijk overgenomen uit de voormelde verkoopakte verleden voor notaris Tine Smeets te Maasmechelen op 24 mei 2016:

"Vestiging erfdienstbaarheid ter vervanging van de erfdienstbaarheid zoals deze werd gevestigd in voormelde basisakte de dato eenentwintig december tweeduizend zeven:

Er wordt door de verkopers een erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart gevestigd over lot 1 in blauwe kleur op voormeld plan (deel van perceel nummer 0079LP0000) met een oppervlakte van twee are tweeëndertig centiare (02a.32ca.) in het voordeel van lot 4 (prekadastraal identificatienummer 0079MP0000) op het plan om dit perceel ongestoord te kunnen bereiken.

Deze doorgang en doorvaart kan gebeuren te voet, met de fiets of met een gemotoriseerd voertuig.

Er zal steeds op een veilige manier gebruik van gemaakt worden zonder andere mede-bewoners en/of eigenaars en/of personen in wiens voordeel deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd in gevaar te brengen, op welke wijze dan ook.

Het is iedereen uitdrukkelijk en op ieder ogenblik verboden om te parkeren of stil te staan op het volledige lot 1 waardoor de doorgang voor de overige gebruikers en titularissen ook maar enigszins belemmerd of bemoeilijkt zou kunnen worden.

De koper verklaart in deze vestiging van erfdienstbaarheid toe te stemmen ze uitdrukkelijk te aanvaarden."

Ondergetekende notaris informeert de partijen dat deze erfdienstbaarheid werd gevestigd in het voordeel van lot 4 van voormeld plan, zijnde het perceel achterliggende grond met perceelnummer 79MP0000, en dat het lijdend erf, zijnde lot 1, deel uitmaakt van het naastliggend perceel Oude Baan 266.



Een kopie van voormeld plan wordt overhandigd aan de koper. De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de eigenaar 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 voortspruitende 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 eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar 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 eigenaar 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

Basisakte - Huishoudelijk reglement - Beslissingen van de algemene vergadering

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuutakte verleden voor notaris Tine Smeets te Maasmechelen op 26 maart 2024, nog over te schrijven op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2. De koper moet alle bedingen naleven die vermeld staan in de voormelde basisakte, de huishoudelijke reglementen alsmede alle beslissingen van de algemene vergadering.

Hij treedt op dat vlak in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar die daaruit zouden voortvloeien.

Hij verbindt er zich toe om de naleving ervan op te leggen aan alle personen die een zakelijk of persoonlijk recht op het goed zouden hebben alsmede aan elke persoon die een toelating tot bewoning zou hebben.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Er is geen syndicus voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De



instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. *Gemeenschappelijke lasten - Reservekapitaal*

De gemeenschappelijke lasten zullen door de koper gedragen worden vanaf de dag van de definitieve toewijzing en dit zowel wat de periodieke lasten als wat de buitengewone lasten betreft.

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de eigenaar in het eventuele reservekapitaal van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren. Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen:

Niettegenstaande de informatieplicht van de eigenaar en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen:

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° twee stedenbouwkundige uittreksels de dato 2 oktober 2023, 2° de verklaringen van de eigenaar en 3° het hypothecair getuigschrift dat:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt, met uitzondering van:

< voor wat betreft perceel 79/K P0001:

- de vergunning voor het bouwen van een woning de dato 14 augustus 1950, met gemeentelijk dossiernummer 1950/403/1;



- de vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een restaurant met woning tot afhaalrestaurant met 5 woongelegenheden de dato 19 augustus 2016, met gemeentelijk dossiernummer 2016/0193/D;

< voor wat betreft perceel 79/M P0000:

- vergunning voor een woning met winkel de dato 7 januari 1949, met gemeentelijk dossiernummer 1948/125/1;

- vergunning voor het kappen van een hoogstammige boom de dato 15 januari 2016, met gemeentelijk dossiernummer 2015/0340;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom volgens het plannenregister (ingevolge het gewestplan "Limburgs Maasland" de dato 1 september 1980), is: "woongebieden";

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinstedelijk gebied Maasmechelen" de dato 7 februari 2013 is tevens van toepassing (Deelplan 6 is uitgesloten).

3° het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6° het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

De koper zal de hierboven vermelde uittreksels, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, zijnde de dato 2 oktober 2023 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Bestaande toestand:

Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt. De notaris kan geen garantie geven omtrent de staat van het gebouw en de uitgevoerde werkzaamheden, alsmede van het al dan niet bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.



De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in de stedenbouwkundige uittreksels. 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 eigenaar biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De koper zal ter zake geen verhaal hebben noch tegen de eigenaar, noch tegen de notaris, daar hij het goed met kennis van zaken aankoopt na geïnformeerd te zijn over de risico's, zowel op burgerlijk als strafrechtelijk vlak, verbonden aan de aankoop van zonder vergunning opgerichte constructies.

Verdeling - verkaveling:

De eigenaar verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

Inlichtingen bijkomend verstrekt door de gemeente:

De vastgoedinformatie de dato 2 oktober 2023 vermeldt bijkomend ondermeer nog het volgende:

"- B.13.b VERMOEDEN VAN NIET-VERGUNDE WERKEN

Er is een vermoeden dat de bestaande toestand van het gebouw of de gebouwen niet overeenkomt met de vergunde toestand. Er werd voor onderstaande opmerking(en) geen proces-verbaal opgesteld. Beschrijving vermoeden: niet bekend;

- In welke zuiveringszone bevindt zich het onroerend goed: Centraal gebied."

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf:

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op 15 februari 2024, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.



Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

Bosdecreet - Duindecreet:

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, blijkt uit de voorgelegde stukken dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Er is geen kennis dat het goed gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet:

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

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

Onroerend erfgoed:



Er is geen kennis dat betreffende het hierboven beschreven goed een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

Er is geen kennis betreffende het voorschreven goed van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Onteigening - rooilijn - inneming:

Het goed maakt geen voorwerp uit van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaerheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM):

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 15 februari 2024 blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaerheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen:

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen:

Het bij deze verkochte goed is niet opgenomen:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);



- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop:

Er is geen kennis dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Milieu - Bodembeheer

Wettelijke informatie:

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest:

1. Er is geen kennis dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de gemeente Maasmechelen heeft bij brieven van 2 oktober 2023 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De inhoud van de bodemattesten die betrekking hebben op de hierboven vermelde goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 20 februari 2024, luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

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



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

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

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

3. Met betrekking tot de hierboven vermelde goederen is er geen informatie van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De 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 van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de voorgaande gegevens, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Overige administratieve verplichtingen

Stookolietank:

Er is geen kennis dat er zich in het hierboven beschreven goed een stookolietank zou bevinden.

Energieprestatiecertificaat:

GOED 1.

Betreffende dit goed blijkt dat het:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft;
- geen alleenstaand gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt;
- niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- geen industriële hoofdbestemming heeft;
- geen werkplaats is;
- geen opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik;
- geen landbouwgebouw is;
- geen elektriciteitscabine is.

Het goed heeft aldus een niet-residentiële hoofdbestemming.



Een energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid werd opgemaakt door AERTS Michael Ghislaine te 2275 Lille, EP19786 op 10 oktober 2022 met unieke code UC 2692696 en met label A.

De koper zal het origineel certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. De notaris wijst erop dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De notaris wijst er nog op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de eigenaar ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

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

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

GOEDEREN 2. TOT EN MET 6.

Voor de hierboven beschreven goederen werden geldige energieprestatiecertificaten residentiële eenheid opgemaakt door AERTS Michael Ghislaine te 2275 Lille, EP19786 erkend energiedeskundige type A, op datum van 4 oktober 2022:

- voor wat betreft GOED 2.: unieke code UC 2687965 en energielabel 90 kWh/m² jaar (label A);
- voor wat betreft GOED 3.: unieke code UC 2688965 en energielabel 58 kWh/m² jaar (label A);
- voor wat betreft GOED 4.: unieke code UC 2688975 en energielabel 58 kWh/m² jaar (label A);
- voor wat betreft GOED 5.: unieke code UC 2688987 en energielabel 101 kWh/m² jaar (label B);
- voor wat betreft GOED 6.: unieke code UC 2689011 en energielabel 97 kWh/m² jaar (label A);

één en ander 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 zal de originele certificaten ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. De notaris wijst erop dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.



De notaris wijst er nog op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de eigenaar ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat. Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>. Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De eigenaar heeft voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen laten opmaken. Er kan dus geen kopie van het EPC gemeenschappelijke delen worden bezorgen.

De koper dient zelf het nodige te doen voor de opmaak van het EPC op zijn kosten. Hij kan de eigenaar hieromtrent niet aanspreken.

Verwarmingsaudit:

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

Rookmelders:

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Postinterventiedossier:

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt ontkennend geantwoord.



De eigenaar verklaart dat hij niet beschikt over een postinterventiedossier, hoewel dit wettelijk verplicht is. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn.

De koper dient zelf het nodige te doen voor de opmaak van het postinterventiedossier op zijn kosten. Hij kan de eigenaar hieromtrent niet aanspreken.

Controle van de elektrische installatie:

GOED 1.

De eigenaar verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. 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, maar dat hij toch een controleonderzoek van de elektrische installatie heeft laten uitvoeren.

Een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek, opgemaakt door ACEG vzw te 1853 Strombeek-Bever, Romeinsesteenweg 524, op 10 mei 2019, zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden bij de toewijs.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijf jaar na de (her-)keuring (de volgende periodieke keuring is voorzien voor 10 mei 2024) terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, Hoofdstuk 6.5, Afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd Koninklijk Besluit.

GOEDEREN 2. TOT EN MET 6.

De eigenaar verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. 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, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd en die voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

Een exemplaar van de processen-verbaal van deze controleonderzoeken, opgemaakt door ACEG vzw te 1853 Strombeek-Bever, Romeinsesteenweg 524, op 10 mei 2019, zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden bij de toewijs.



De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, Hoofdstuk 6.5, Afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd Koninklijk Besluit.

Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen:

GOED 1.

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig niet-residentiële is. Door deze overdracht is geen renovatieplicht ontstaan omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft. De koper wordt hierbij op de hoogte gebracht dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen:

GOEDEREN 2. TOT EN MET 6.

Het goed is een residentiële gebouw/residentiële gebouweenheid. Door deze overdracht is geen renovatieplicht ontstaan omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft. De koper wordt hierbij op de hoogte gebracht dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

Asbest:

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 asbestinventarisatetesten worden voorgelegd en digitaal aan de koper overhandigd:

- voor wat betreft GOED 1.: met unieke code UC: 20230113-000065.000, op 13 januari 2023;
- voor wat betreft GOED 2.: met unieke code UC: 20230113-000066.000, op 13 januari 2023;
- voor wat betreft GOED 3.: met unieke code UC: 20230113-000067.000, op 13 januari 2023;
- voor wat betreft GOED 4.: met unieke code UC: 20230113-000068.000, op 13 januari 2023;
- voor wat betreft GOED 5.: met unieke code UC: 20230113-000069.000, op 13 januari 2023;
- voor wat betreft GOED 6.: met unieke code UC: 20230113-000070.000, op 13 januari 2023;
- voor wat betreft de gemeenschappelijke delen van het gebouw: met unieke code UC: 20230113-000056.001, op 13 januari 2023.

De samenvattende conclusie luidt voor al deze attesten als volgt: *"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig Tijdens de inspectie vastgesteld:*



0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen"

Er is geen kennis dat er een nieuw attest werd afgeleverd of dat de toestand 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.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

Uit de voorgelegde stukken blijkt 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.

Atlas der Buurtwegen

Uit een opzoeking bij het geoloket "Atlas der Buurtwegen", elektronisch raadpleegbaar via de website www.geopunt.be, verricht door de instrumenterende notaris op 15 februari 2024, blijkt dat er geen buurtweg over het onroerend goed loopt.

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 eigenaar 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 eigenaar voor het lopende jaar.

Geen opschortende voorwaarde financiering

Deze verkoop geschiet **NIET** onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde.

Opschortende voorwaarde tijdige betaling kosten

Als opschortende voorwaarde voor het definitief worden van de toewijzing wordt bepaald dat de koper het kostenpercentage zoals vermeld in artikel 25 van de algemene voorwaarden heeft betaald aan ondergetekende notaris binnen de termijn vermeld in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden. Indien de koper nalaat de kosten tijdig te voldoen zal de notaris het recht hebben toe te wijzen aan de op één na hoogste bidder.

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.



De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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



genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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



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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** 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 **tien procent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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 **tien procent (10%)** van het weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)**.



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 eersteieder 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 artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (VLAAMS GEWEST)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5% van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. **Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12%).** Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);



- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftentachtig 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 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);



- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij. Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag. Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

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



afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden



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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld



en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

Niet van toepassing.



WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld in mijn kantoor te Maasmechelen, op hogervermelde datum, heb ik, notaris, getekend.