

Verkoop

BIDDIT Voorwaarden (...)

NOTARISKANTOOR

BV NOTARACT
Notarisvennootschap
Grotestraat 97, 3600 GENK
Neereinde 1/1, 3665 AS
Tel. 089 51.83.51
info@notaract.be
www.notaract.be
KBO BTW BE 0778.629.589
RPR Antwerpen, afd. Tongeren

Datum: 31 oktober 2024
Dossiernr.: DD/2240582

Rep.nr.: 2024/8394
Volmachten: 0
Andere bijlagen: 1

Het jaar tweeduizend vierentwintig

Op éénendertig oktober.

Ben ik, Meester **Cynthia VAN AENRODE**, notaris met standplaats te Genk, overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van :

(...)

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen :

A: voorafgaande verklaringen

B: de bijzondere verkoopvoorwaarden;

C: de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

D: de definities waarin de gebruikte termen worden omschreven;

E: de volmacht(en);

F: de slotbepalingen

A: VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

1. De partijen bevestigen de juistheid van voormelde identiteitsgegevens.

2. De partijen verklaren een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben op 1 oktober 2024 en dat dit voor hen tijdig was. Zij verklaren dit ontwerp en de bijlagen grondig nagelezen te hebben en de notaris te ontslaan van de volledige voorlezing van de akte.

3. De partijen verklaren:

- de enige en volle eigenaar te zijn van het Goed en alle bevoegdheden te hebben om hierover te beschikken;

- geen juridische geschillen te hebben inzake het Goed met buren, noch met huurders of gebruikers van het Goed.

4. Elke partij, **met uitzondering van (...), zoals hierboven vermeld**, verklaart:

- bekwaam te zijn en niet onder bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan; in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van haar goederen.

- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben;

- niet failliet verklaard te zijn noch een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);

B: BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1 : Contactgegevens van het notariskantoor

NOTARACT Notarissen

Grotestraat 97 te 3600 Genk

(met antennes te Genk, Grotestraat 97, en te As, Neereinde 1/1)

Telefoon : 089/51.83.51

e-mail : info@notaract.be

website : www.notaract.be

Artikel 2 : Beschrijving van het goed

Stad GENK – achtste afdeling

Een huis op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen langs de Martelarenstraat 4, gekend volgens titel sectie A nummer 818/P/171 en volgens huidig kadaster **sectie A nummer 818/L/266/P0000**, met een oppervlakte volgens titel en volgens huidig kadaster van drie aren twintig centiaren (03a20ca).

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 1948 van: ZESHONDERD VIJFENNEGENTIG EURO – 695,00 EUR.

Plan-meting

Voormeld goed is te nemen zoals afgebeeld op een plan van meting opgesteld door de heer Houben, landmeter te Genk op 24 oktober 1983, en hetwelk na ondertekening "ne varietur" getekend werd en gehecht werd aan een akte van verkoop, verleden voor notaris Remi FAGARD, alsdan te Genk op 13 augustus 1984, rechtsgeldig overgeschreven op het desbetreffende hypotheekkantoor.

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

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

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

Artikel 3 : Dertigjarige oorsprong van eigendom

(...)

Artikel 4 : Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERD VEERTIGDUIZEND EURO (€ 140.000,00)**.

Artikel 5 : Minimumbod

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

Artikel 6 : Aanvang en sluiting van de biedingen / Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**6.1. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 7 januari 2025 om dertien uur (13u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 15 januari 2025 om dertien uur (13u00), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6.2. 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 27 januari 2025 om 16.00 uur.

Artikel 7 : bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt :

Elke donderdag van 11 tot 12 uur, en elke zondag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf donderdag 14 november 2024 tot en met zondag 5 januari 2024.

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

Artikel 7bis : publiciteitskanalen

De publiciteit zal gevoerd worden op basis van het communicatiepakket aangeboden door het Mediahuis middels bekendmaking in het dagblad "Het Belang van Limburg" en via de websites www.biddit.be en www.zimmo.be.

Artikel 8 : Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9 : Genot / gebruik**9.1. Huurtoestand**

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd is.

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.

9.2. Publiciteitscontracten – reclameborden

De verkoper verklaart dat er geen publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er geen enkele verplichting op het goed rust inzake reclameborden.

Artikel 10 : Voorkooprecht – voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkoop- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie dergelijke rechten bij wet of bij overeenkomst toegekend zouden zijn.

De uitoefening van deze rechten vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat, noch op basis van een overeenkomst noch in toepassing van een wettelijke bepaling, zoals onder meer pachtwet, ruilverkaveling of de wetgeving inzake natuurbehoud en natuurlijk milieu, behoudens deze vermeld onder “Artikel 14: Erfdienstbaarheden”, “Bijzondere voorwaarden”, “Toestemming”.

Ondergetekende notaris bevestigt –na raadpleging van het e-voorkooploket- dat er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is op het thans verkochte goed.

Artikel 11 : Staat van het goed – gebreken

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

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

Artikel 12 : Grenzen – oppervlakte

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

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

Artikel 13 : Gemeenheden

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

Artikel 14 : Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, ***met uitzondering van deze eventueel opgenomen in het bestek NM/V.75*** waarvan hierna meer uiteengezet.

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

Bijzondere voorwaarden

Deze verkoop geschiedt tevens onder alle voorwaarden, waar zonder hij niet tot stand zou zijn gekomen, opgenomen in de verkoopakte, verleden voor notaris Remi

FAGARD, alsdan te Genk op 13 augustus 1984, en/of in de algemene bedingen en voorwaarden, vervat in de "Algemene Voorschriften" betreffende de verkoop (bestek NM/V.75) gehecht aan voormelde verkoopakte, voor zover er niet van afgeweken werd.

Partijen bevestigen dat beide akten en hun bijlagen één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

De Koper verklaart kennis genomen te hebben van voormelde akte en de "Algemene Voorschriften", ervan een kopie te hebben ontvangen, en de notaris te ontslaan van de vermelding van de integrale teksten ervan in deze akte.

De Koper wordt door de Verkoper volledig in zijn plaats gesteld voor de goede uitvoering van alle verplichtingen en rechten, voortvloeiend uit voormelde verkoopakte en "Algemene Voorschriften", en verplicht zich ertoe deze voorwaarden na te leven en deze, bij wijze van kettingbeding, op te leggen aan de nieuwe verkrijgers en ze te vermelden in latere overdrachtsakten van dit goed.

Deze bijzondere voorwaarden betreffen onder meer:

1) *Deze opgenomen in de voormelde akte:*

“ ...

RECHT VAN WEDERINKOOP EN RECHT VAN VOORKOOP:

1) Recht van wederinkoop:

De verkoper verklaart zich het recht voor te behouden het bij onderhavige akte verkochte goed terug te nemen mits aan de kopers wordt terugbetaald de oorspronkelijk betaalde prijs in hoofdsom te vermeerderen met de andere onkosten waarvan sprake in artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit recht van wederinkoop wordt verder beheerst door de bepalingen van artikel 1659 en volgende tot en met artikel 1673 van hetzelfde wetboek en wordt bedongen voor een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van onderhavige akte, en zal uitgeoefend worden onder de voorwaarden en overeenkomstig de desbetreffende bepalingen zoals vermeld in het bestek NM/V.75, waarvan sprake in artikel VI A van onderhavige akte waarvan het integraal deel uitmaakt.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in onderhavige akte vermelde koopprijs, gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden:

a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn krachtens een akte van lening met hypotheek toegestaan door een kredietinstelling of organisme;

b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.

Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.

c) Van de bedragen verschuldigd aan de Staat uit hoofde van verschuldigde premies (aankoop- of bouwpremie) en aanvullende registratierechten.

De kopers geven daartoe voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge de wederinkoop en zij verbinden zich er toe, vanaf heden en voor de toekomst, dit te allen tijde te aanvaarden.

2) Recht van voorkoop:

De maatschappij-verkoopster beschikt te allen tijde en zonder enige beperking van duur, over een recht van voorkoop voor het geval het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht

worden door de huidige kopers of door hun rechtverkrijgenden. Dit recht van voorkoop is de maatschappij-verkoopster voorbehouden teneinde haar in de mogelijkheid te stellen een met de financiële tussenkomst van de gemeenschap opgetrokken gebouw in de sector van de sociale huisvesting te houden. De uitoefening van dit recht geschiedt onder de voorwaarden en zoals bepaald in het voornoemde bestek NM/V.75.

...

2) Deze opgenomen in het voornoemd bestek:

- de residentiële bestemming van het goed en verbod of beperkingen op andere bestemmingen en op plaatsing reclameborden;
- erfdienstbaarheden van stedenbouwkundige en esthetische aard;
- verplichte brandverzekering;
- schadebeding en strafmaatregelen bij niet-naleving van de contractuele bepalingen;
- een beding van wederinkoop gedurende 5 jaar vanaf de eerste verkoop door de sociale bouwmaatschappij;
- een beding van niet-vervreemding en verbintenis van persoonlijke bewoning, dit gedurende twintig jaar vanaf de eerste verkoop door de sociale bouwmaatschappij;
- een eeuwigdurend recht van voorkoop en de verplichting om voorafgaande toestemming tot de vervreemding te vragen aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij.

Boven- en ondergrondse leidingen

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

Ondergetekende notaris verklaart dat, bij nazicht op de KLIM-website en op basis van de verklaring van de verkoper, het thans verkochte goed niet is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen.

Artikel 15 : Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Artikel 16 : Vordering tot vrijwaring

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

Artikel 17 : Mede-eigendom

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op deze verkoop.

Artikel 18 : Overheidsvoorschriften

Indien de eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

18.1. Onteigening

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend noch verklaart hij van enig voornemen tot onteigening kennis te hebben.

18.2. Onroerend erfgoed

De Verkoper verklaart en de notaris bevestigt, na raadpleging van het Geoloket, dat het Goed niet opgenomen is in één van de volgende vastgestelde inventarissen:

“archeologische zones”, “landschapsatlas”, “landschappelijk erfgoed”, noch beschermd is.

De Verkoper verklaart en de notaris bevestigt, na raadpleging van het Geoloket, dat het Goed wel opgenomen is in de vastgestelde inventaris “bouwkundig erfgoed”, meer bepaald onder ID nummer 15128, zijnde de Steenkoolmijn van Zwartberg: Noorderwijk.

De notaris heeft de Koper gewezen op de rechtsgevolgen die gekoppeld zijn aan de opname in de vastgestelde inventaris en verwijst daarvoor naar de bepalingen van hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Conform artikel 6.4.9 van het decreet zal de koper in het proces-verbaal van toewijs dienen te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring van de koop op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

18.3. Leegstand en verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het goed wel is opgenomen in de inventaris van leegstand, doch niet in de inventaris van verwaarloosde gebouwen, en dit zoals hierna verder uiteengezet onder “Artikel 19 : Vlaamse Codex Wonen”.

18.4. Opeising verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester van de stad waarin voormeld goed gelegen is, waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

18.5. Herstelmaatregelen

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet of de Vlaamse Codex Wonen en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

Artikel 19 : Vlaamse Codex Wonen

Artikel 5.76 Vlaamse Code Wonen

De Verkoper verklaart dat het Goed opgenomen werd in de inventaris van leegstand sedert 30 januari 2024, en dat het Goed enkel om die reden wél valt onder de toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen.

Wat betreft een gebeurlijk voorkooprecht en de eventuele uitzonderingen, wordt verwezen naar de titel “Voorkeur- en voorkooprechten, punt 3. Vlaamse decretale voorkooprechten”, hiervoor opgenomen in deze akte.

Betaling van de heffing of belasting.

De Verkoper draagt de heffing of belasting voor de voorgaande jaren en voor het gehele lopende jaar aan de fiscus en dit ieder naar zijn/haar eigen aandeel.

Register van herstellvorderingen - woningkwaliteitsbewaking

De Verkoper verklaart dat op het Goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

De notaris heeft het register van herstellvorderingen geraadpleegd op 21 maart 2024.

Hij heeft vastgesteld dat dit register geen informatie voor het Goed bevat.

(www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstellvorderingen)

Artikel 20 : Bosdecreet

De definitie van bos staat vermeld in artikel 3 van het Bosdecreet. Ontboste percelen kunnen nog steeds “bos” zijn.

De Verkoper verklaart dat op het Goed geen bos staat of gestaan heeft, zodat het Bosdecreet niet van toepassing is.

Uit de raadpleging door de notaris van de databank van het Agentschap Natuur en Bos op 21 maart 2024 blijkt dat er geen dossiers gekend zijn.

Artikel 21 : Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van voormelde Codex, vermeldt en informeert ondergetekende notaris, dat met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bepaald in artikel 5.2.7 van de voormelde Codex, werd afgeleverd door de stad Genk op 21 maart 2024, zijnde niet meer dan één jaar oud voor ondertekening van onderhavige akte.

Ondergetekende notaris verklaart volgens het afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van de volgende :

- Dossiernummer RO2000/0474

Beschrijving: het bouwen van een veranda

Datum beslissing: 31 januari 2001

Aard beslissing: Vergund

- Dossiernummer: RO1989/0478

Beschrijving: het oprichten van een autobergplaats

Datum beslissing: 31 oktober 1989

Aard beslissing: Vergund

- Dossiernummer: RO1984/0170

Beschrijving: het uitbreiden van een bestaande woning

Datum beslissing: 29 augustus 1984

Aard beslissing: Vergund

- Dossiernummer: RO1973/0378

Beschrijving: het uitbreiden van een bestaande woning

Datum beslissing: 24 oktober 1973

Aard beslissing: Vergund

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is:

- volgens het gewestplan Hasselt-Genk, goedgekeurd op 3 april 1979: Woongebied;

- volgens het gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk", goedgekeurd op 20 juni 2014: Afbakeningszone Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

- volgens het BPA "Tuinwijk Zwartberg N.O.", goedgekeurd op 15 januari 1987: zie dossier

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel, als vermeld in titel VI (Handhaving), hoofdstuk III en IV (rechterlijke – en bestuurlijke maatregelen) VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregelen hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht.

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO.

8° dat het goed gelegen is in een zoneringsplan met bestemming centraal gebied. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de koper door de instrumenterende notaris gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van voormelde Codex. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De inhoud van het formulier vastgoedinformatie geldt louter als informatie zonder verdere garanties over de inhoud noch over de feitelijke toestand van het goed.

De koper treedt in alle rechten en plichten van de verkoper hieromtrent.

Artikel 22 : Stedenbouwkundige vergunningen – omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

a) De verkoper verklaart dat de initiële constructies gebouwd werden vóór de Wet op Stedenbouw en er aldus stedenbouwkundig een vermoeden is dat de constructies vergund zijn.

De verkoper verklaart sedert de inwerkingtreding van de Wet op Stedenbouw wel constructies te hebben opgericht op het verkochte goed, waarvoor een

stedenbouwkundige vergunning vereist zou zijn, en deze ook bekomen te hebben zoals hiervoor vermeld.

b) De verkoper verklaart dat de onbebouwde oppervlakte, begrepen in voormeld goed, het voorwerp niet uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en dat er evenmin een stedenbouwkundig attest werd uitgereikt dat laat voorzien dat een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zou kunnen verkregen worden.

Hij verklaart bovendien dat hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op de onbebouwde oppervlakten, begrepen in voormeld goed, te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

c) Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed voorwerp van deze akte zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

Artikel 23 : Bodemtoestand

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

De dienst leefmilieu van de stad Genk heeft middels bovenvermelde vastgoedinfo van 21 maart 2024 bevestigd dat er voor voorgeschreven goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

b) De verkoper verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 26 maart 2024, referte 20240268217 in overeenstemming met artikel 101, § 1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest bepaalt :

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.0. EXTRA INFORMATIE

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

d) Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

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.

Artikel 24 : Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is, doch dat deze geledigd en gereinigd werd conform de bepalingen van de VLAREM II milieureglementering en dat de tank werd opgevuld met gewassen zand, zoals blijkt uit het attest afgeleverd door JNR Technics bvba op 27 april 2022. Dit attest zal aan de koper worden overhandigd na betaling van de prijs en de kosten.

Artikel 25 : Mijschade

De koper wordt door de verkoper volledig in zijn plaats en rechten gesteld tegenover iedere koolmijnmaatschappij voor het geval zulke maatschappij zou verantwoordelijk gesteld worden voor aangerichte schade veroorzaakt aan de thans verkochte oppervlakte door scheuring, verzakking of anderszins. Hij zal vanaf heden de mijncijnzen mogen innen die er nog zouden te vorderen zijn. De verkoper verklaart nooit enige schadevergoeding opgetrokken te hebben voor minderwaarde noch de eigendom belast te hebben met een beding voor ontlasting ten voordele ener koolmijnmaatschappij.

Artikel 26 : Postinterventiedossier

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper negatief geantwoord en bevestigd dat sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd werden door één of meerdere aannemers, waarvoor er een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Artikel 27 : Watertoets

a) Conform de Wet op de Verzekeringen verklaart de verkoper en bevestigt de instrumenterende notaris dat het thans verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b) Conform het Decreet Integraal Waterbeleid verklaart de verkoper en bevestigt de instrumenterende notaris dat het thans verkochte goed :

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

* niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

* niet gelegen is in een signaalgebied

De waterscore van het Goed voor de grond (P-score) is: B (pluviaal)

De waterscore van het Goed voor het gebouw (G-score) is: B (pluviaal)

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050 -

Artikel 28 : Koninklijk Besluit betreffende de elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 4 april 2022 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van achttien (18) maanden vanaf het PV van openbare toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt door de notaris

op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De elektrische keuring zal aan de koper overhandigd worden na betaling van de prijs en de kosten.

Het goed wordt verkocht “in de staat waarin het zich bevindt” en bijgevolg heeft dit attest voor partijen een louter informatieve waarde en de inhoud ervan geeft geen aanleiding tot prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper.

Artikel 29 : Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een residentieel gebouw is overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige *Christophe VAN EYKEN* gedateerd van 5 april 2022 met vermelding van unieke code 20020405-0002578001-RES-1, energielabel C en een berekende energiescore van 276 kWh/m²jaar.

Het EPC zal aan de koper overhandigd worden na betaling van de prijs en de kosten. Het goed wordt verkocht “in de staat waarin het zich bevindt” en bijgevolg heeft dit attest voor partijen een louter informatieve waarde en de inhoud ervan geeft geen aanleiding tot prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper.

De notaris heeft de koper gewezen op de periodieke onderhoudsverplichting van verwarmingsketels en gebeurlijke airconditioningsystemen, opgelegd door de EPB-regelgeving, en de jaarlijkse onderhoudsplicht voor schoorstenen.

Artikel 30 : Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen aanwezig zijn op het bij deze verkochte goed.

Artikel 31 : Hypothecaire toestand

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

Artikel 32 : 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.

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

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

Artikel 33 : Abonnementen nutsvoorzieningen

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

Artikel 34 : Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst de koper op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat

daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meerdere rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge Decreet van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

Artikel 35 : Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper, berekend van dag tot dag, gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Artikel 36 : Asbest

Het Goed betreft een (deel van een) gebouw met meer dan twintig vierkante meter (20m²) toegankelijke constructies, opgericht vóór 2001.

Aan de koper zal een geldig asbestinventarisatetest overhandigd worden na betaling van de prijs en de kosten, met volgende inhoud :

unieke code UC: 20231120-000081.000,

opgemaakt op 20 november 2023

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld

3 asbestmaterialen – 0 beperkingen – 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

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

Er zijn sedert de opmaak van de asbestinventarisatie:

1° geen nieuwe asbesthoudende materialen aangetroffen;

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

3° calamiteiten of incidenten geweest waardoor de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is.

De notaris wijst de Koper erop dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor de aankoop. De Koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de Verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

Artikel 37 : Renovatieplicht residentiële gebouwen

Het Goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De notaris heeft de Koper gewezen dat ieder residentieel gebouw of residentiële gebouweenheid binnen vijf (5) jaar na het proces-verbaal van definitieve toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en dat er dan een nieuw EPC-certificaat opgemaakt moet worden om dit aan te tonen. Er zijn zware boetes voorzien bij niet naleving van de renovatieplicht.

De Koper is ervan op de hoogte dat label A het einddoel is voor iedere woning of appartement tegen 2050. Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen bij overdrachten in 2028, 2035, 2040 en 2045.

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

Verder wordt de Koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na heden de bestemming van het Goed wijzigt.

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

C: ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1 : Toepassingsgebied

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.

Artikel 2 : Toetreding

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.

Artikel 3 : Wijze van verkopen

- 1) De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.
- 2) Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.
- 3) 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.

Artikel 4 : Biedingen

- 1) 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.

2) Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 5 : Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

2) 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 vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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.

Artikel 6 : Biedsystemen

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Artikel 7 : gevolgen van een bod

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

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

2) Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- * de vijf (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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- * de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 8 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.

Artikel 8 : het sluiten van de biedingen

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.

Artikel 9 : Weigering ondertekening PV van toewijzing

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:

- a) ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- b) ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- c) 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 :

a) een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien ten honderd (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).

b) 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:

a) ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

b) ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien ten honderd (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Artikel 10 : Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 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 bidit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Artikel 11 : Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde.

De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

In casu is in de bijzondere voorwaarden GEEN opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering door de koper voorzien.

Artikel 12 : wettelijk indeplaatsstelling

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.

Artikel 13 : Uitmijving

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingetreding 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 uitmijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Artikel 14 : Toewijzing aan een medeveiler

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.

Artikel 15 : Sterkmaking

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.

Artikel 16 : Aanwijzing van een lastgever

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

Artikel 17 : Borg

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.

Artikel 18 : Hoofdelijkheid – ondeelbaarheid

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, tweede lid BW).

Artikel 19 : Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Artikel 20 : Kosten**1) Kostenpercentages voor het Vlaams Gewest**

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

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

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven 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 vijftientig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

2) Algemene bepalingen – lastens de koper

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

Het bedrag bepaald in artikel 20 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 20 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 biieder 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 19 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.

3) Algemene bepalingen – 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.

Artikel 21 : Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

* indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Artikel 22 : Nalatigheidsintresten

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

Artikel 23 : Sancties

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.

1) 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.

2) Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de 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.

3) 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.

Artikel 24 : Machten van de lasthebber

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 Afdeling 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.

Artikel 25 : Waarschuwing

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

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

D: DEFINITIES

1) De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

2) 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.

3) De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

4) Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die zal of zullen verkocht zijn.

5) 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.

6) De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

7) 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).

8) De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

9) 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;

10) 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.

11) De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) 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.

16) De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

18) De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

E: VOLMACHT

(...)

F. SLOTBEPALINGEN

Algemene inlichtingen

De notaris wijst partijen onder meer naar volgende websites:

- www.verzekeringgewaarborgdwonen.be: informatie over de gratis verzekering gewaarborgd wonen van de Vlaamse overheid bij een inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;
- www.premiezoeker.be: overzicht van premies die u kan aanvragen als u een woning bouwt, verbouwt, huurt of koopt in Vlaanderen.
- www.woningpas.vlaanderen.be: allerlei informatie over uw eigen woning.
- www.myminf.be: gegevens over uw onroerende goederen.
- www.notaris.be: officiële website van de federatie van notarissen: juridische en algemene informatie, bereken uw schrijfgeld, brochures, online kopen....
- www.ombudsman.be: de ombudsman voor het notariaat.

Afschrift van de akte - NABAN

Iedere partij kan het officieel en eensluidend digitaal afschrift van deze akte op een beveiligde wijze consulteren via de Notariële Aktebank, NABAN (www.notaris.be), of via diens eigen en gratis digitale kluis (www.izimi.be).

De partijen kunnen, na vervulling van alle formaliteiten na de akte, ook schriftelijk een papieren afschrift aanvragen; dat zal dan kosteloos verzonden worden naar het adres, vermeld in de aanvraag.

Ventôsewet

Overeenkomstig artikel 19 van de Ventôsewet verklaart ondergetekende notaris dat, als er in deze akte naar een vroeger verleden akte wordt verwezen, zowel deze akte als degene naar waar wordt verwezen, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Bevestiging identiteit

De notaris waarmerkt de identiteit en de voormelde gegevens daarover van de partijen aan de hand van stukken, voorgeschreven door de Notariswet en door de Hypotheekwet.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

Dit bedrag werd ontvangen door de notaris-minuuthouder en zal door hem voldaan worden bij het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Genk, op voormelde datum.

Nadat onderhavige ontwerpakte werd goedgekeurd door de Vrederechter van het kanton Genk, overeenkomstig artikel 1192 Gerechtelijk Wetboek bij brief van 8 juli 2024 en na gedeeltelijke voorlezing maar volledige toelichting van deze akte en de bijlagen, hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld, ondertekend, als volgt: (...)