

Akte: OPENBARE VERKOOP - VRIJWILLIG - APPARTEMENT TE 3680  
Maaseik, Van Eycklaan 118 bus 7  
Datum: 19 september 2024  
Ref: HR/2240909-1  
Rep.Nr:  
Bijlagen: 0  
Nazorg:

Het jaar tweeduizend vierentwintig.  
Op negentien september.

Ga ik, Meester **Gwenn Swenters**, notaris te Dilsen-Stokkem, die haar ambt uitoefent onder de rechtsvorm van een besloten vennootschap "Cops & Swenters, geassocieerde notarissen", met zetel te 3680 Maaseik, Maastrichtersteenweg 85, met antennes te Maaseik en Dilsen-Stokkem en met ondernemingsnummer 0798.672.066, RPR Antwerpen, afdeling Tongeren, over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van de hierna beschreven onroerende goederen,

§

#### **VOORWAARDEN VAN DE OPENBARE VERKOOP**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen door notarissen in België, van toepassing sedert 1 september 2018;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen;
- E. De fiscale verklaringen;
- F. Goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden;

De koper zal samen met een uitgifte van deze akte en het proces-verbaal van toewijzing een kopie ontvangen conform artikel vijfentwintig van de Organieke Wet op het Notarisambt.

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notarissen "Cops & Swenters"

Zetel:

Maastrichtersteenweg 85

3680 Maaseik

089 56 90 50

Antenne:

Ter Motten 3

3650 Dilsen-Stokkem

089 56 90 50

[info@csnotarissen.be](mailto:info@csnotarissen.be)

##### **BESCHRIJVING VAN DE GOEDREN**

**STAD MAASEIK- eerste afdeling**

In een appartementsgebouw, Residentie "**Maasgouw**", gelegen "**Van Eycklaan 118-124**", kadastraal bekend, sectie A, nummer(s) 1487H P0000, met een oppervlakte van 21a54ca:

- Het **APPARTEMENT NUMMER 3 V 23** op de derde verdieping, omvattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: balkon, woonkamer, keuken, badkamer, WC, hal en twee slaapkamers;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd achtendertig / tienduizendsten (238/10.000sten)

- **KELDER NUMMER 21** in de kelderverdieping omvattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: de kelder zelf met zijn ingansdeur;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/ tienduizendsten (14/10.000sten)

- **AUTOSTANDPLAATS NUMMER 12** in de kelderverdieping, omvattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: de autostandplaats zelf en de garage met inrijpoort;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënvijftig/ tienduizendsten (53/10.000sten)

Samen gekend ten kadaster **sectie A nummer 1487H/P0015 "(A3/CR2/K21/G12)"**.

Zoals deze privatieven en gemeenschappelijke delen beschreven werden in de basisakte met bijlagen verleden voor notaris Ghislain Dandoy, destijds te Maaseik op 3 mei 1972, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 1 juni, Boek 716, nummer 12.

Hierna ook de "het goed" en/of "de goederen" genoemd;

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.

Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag waarop de toewijzing definitief is, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder enige garantie over de aard van de grond, de ondergrond of de stevigheid van de constructies, noch voor zichtbare of verborgen gebreken, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de verkoper of de vervolgende schuldeiser(s).

Het onroerend goed wordt verkocht **zonder** de bij artikel 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek bepaalde vrijwaring voor 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 erfdiensbaarden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De koper ontzegt zich bijgevolg het recht op enig verhaal tegen de verkoper of de vervolgende schuldeiser wegens de aard en de staat van de gebouwen, de bodem en de ondergrond of wegens al wat zich daarop of daarin zou bevinden.

Aangezien het onroerend goed te bezichtigen is geweest vóór de toewijzing, en de eigendomstitels en stedenbouwkundige voorschriften, ter inzage hebben gelegen van de kandidaat-kopers op het kantoor van de ondergetekende notaris, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het onroerend goed en over de eventuele erfdiensbaarden en gemeenschappen betreffende het onroerend goed, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de verkoper.

**De rommel en afval die zich in en rond het onroerend goed bevindt, dient verwijderd te worden op kosten en benaarding van de koper, zonder verhaal op de verkoper.**

#### **Oorsprong van eigendom**

§

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **HONDERDVEERTIGDUIZEND EURO (€ 140 000,00)**.

#### **MINIMUMBOD**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

#### **PUBLICITEIT**

De publiciteit voorafgaand aan de verkoop is gebeurd door aankondigingen die viermaal bekendgemaakt werden in het dagblad "Het Belang van Limburg" (België), op [www.notaris.be/immo](http://www.notaris.be/immo), op [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be), op [www.hbvl.be](http://www.hbvl.be) en op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

Alle mondelinge toelichtingen en alle inlichtingen verstrekt door de publiciteit zijn slechts aanwijzend/informatief en worden niet gegarandeerd.

#### **AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 28 oktober 2024 om 10u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 5 november 2024 om 10u00**, onder voorbehoud van de 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 PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris,

ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 14 november 2024 om 14u00**.

#### **BEZOEKEN**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen worden bezocht op volgende woensdagen: **16 oktober 2024, 23 oktober 2024 en 30 oktober 2024, telkens van 10u00 tot en met 11u00**.

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

#### **INFOESSIE**

Er wordt een informatievergadering georganiseerd in het notariskantoor op **dinsdag 22 oktober 2024 om 14u00**, waarbij uitleg wordt gegeven omtrent de verkoopsvoorwaarden en de online biedingen op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

#### **GENOT - GEBRUIK**

De koper zal het genot van de verkochte goederen 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 de verkochte goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien de goederen 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 vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT**

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

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst

bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Consultatie Themabestand "Vlaamse voorkooprechten":

Bij consultatie van het e-voorkooploket op 30 juli 2024 door ondergetekende notaris blijkt dat er voor voormelde onroerende goederen geen decretale voorkooprechten van toepassing zijn.

#### **STAAT VAN DE GOEDEREN - GEBREKEN**

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de goederen 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.

#### **GRENZEN - OPPERVLAKTE**

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

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

#### **GEMEENHEDEN**

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn, onder andere deze voormeld in de basisakte verleden voor notaris Ghislain Dandoy, destijds te Maaseik op 3 mei 1972, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 1 juni, Boek 716, nummer 12.

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 de verkochte goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

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 de verkochte goederen, zonder dat deze clause meer rechten kan

verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

**CONSULTATIE SITE - [WWW.KLIP.BE](http://WWW.KLIP.BE) EN [WWW.KLIM-CICC.BE](http://WWW.KLIM-CICC.BE) BETREFFENDE ONDERGRONDSE KABELS EN LEIDINGEN**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de internetwebsites: [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) en [www.klip.be](http://www.klip.be) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in/onder de verkochte goederen aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan de verkochte goederen uit te voeren.

Na consultatie van de website van [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) op 30 juli 2024 bleek dat er geen installatie-eigenaars betrokken zijn bij voormelde percelen.

**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 de goederen nemen in de staat waarin deze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

**VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

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

**ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

**Plannen- en vergunningenregister**

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht. Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht erop dat er in het Belgisch Staatsblad reeds werd

bekendgemaakt dat de Stad Maaseik waarin de onroerende goederen gelegen zijn, beschikt over een goedgekeurd plannen-en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels, afgeleverd door de Stad Maaseik op 31 juli 2024. De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van dit uittreksel aan de definitieve kopers te zullen overhandigen en een kopie van deze inlichtingen zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Uit deze stedenbouwkundige uittreksels blijkt:

**1°** dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

- Een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de stad Maaseik de dato 12 december 1969 voor het bouwen van appartementen - 36 wooneenheden met winkels met referentie 72010\_1969\_1, gemeentelijk dossiernummer 874.1/1969/1079.
- Een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de stad Maaseik de dato 19 mei 1971 voor het bouwen van appartementen (40 W.E.) en 32 garages met referentie 72021\_1971\_32, gemeentelijk dossiernummer 874.1/1971/1147.

**2°** dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad de dato 31 juli 2024 "woongebied" is;

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

**4°** dat op het onroerend goed geen voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

**5°** dat voor het onroerend goed volgende verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is:

- Een verkavelingsvergunning afgeleverd door de stad Maaseik de dato 17 april 1974 met referentie 72021\_1974\_1805, gemeentelijk dossiernummer 874.2.46.  
*Deze verkaveling werd op 29 november 2010 opgeheven door een plan (RUP ATM).*

**6°** hogervermeld onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat voor het onroerend goed geen "as-built"-attest is opgesteld in de zin van artikel 4.2.9. VCRO, aangezien betreffende bepaling nog niet in werking is getreden;

8° dat het onroerend goed niet is gelegen binnen de perimeter van een watergevoelig open ruimte gebied in de zin van artikel 5.6.8. VCRO;

9° dat het onroerend goed niet is bezwaard met een planbatenheffing in de zin van artikel 2.6.4. VCRO.

#### **Gewestplan**

Uit voormelde stedenbouwkundige uittreksels blijkt dat de hogerbeschreven onroerende goederen volgens het Gewestplan "Limburgs Maasland" goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 september 1980 gelegen is in woongebieden.

Overeenkomstig artikel 5.1.0. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Een en ander voor zover deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

#### **Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan**

Het onroerend goed is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening KSG Maaseik" goedgekeurd op 29 mei 2012.

De kopende partij dient de voorschriften van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening KSG Maaseik" te eerbiedigen onder meer wat betreft de bestemming van de grond, de inplanting, hoogte en dakvorm van constructies.

#### **Inlichtingen bij de stad Maaseik**

Ondergetekende notaris wijst geïnteresseerden op het feit dat deze brief van stedenbouwkundige inlichtingen een louter informatieve waarde heeft, zonder verdere garanties over de inhoud ervan noch over de feitelijke toestand ervan en dat het Stadsbestuur niet verantwoordelijk is voor eventuele foutieve en/of onvolledige informatie.

Voormeld schrijven van de stad vermeldt onder andere het volgende:

- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening KSG Maaseik" met referentie RUP\_70000\_213\_12004\_00001, goedgekeurd op 29 mei 2012.
- Zoneringsplan "Centraal gebied";
- Opname in de inventaris van de leegstand op 21 november 2017 met referentie LSP2021813;

#### **Eventuele bouwvertredingen**

In hogervermeld stedenbouwkundig uittreksel wordt vermeld



dat er op naam van de huidige eigenaar geen proces-verbaal van bouwovertreiding bekend is.

De verzoeker verklaart dat hij geen werken, handelingen of wijzigingen heeft uitgevoerd, gesteld of aangebracht waarvoor een vergunning vereist is; hij verklaart ook geen weet te hebben van enig werk, handeling of wijziging die zou zijn uitgevoerd, gesteld of aangebracht, waarvoor een vergunning vereist is.

De verzoeker verklaart:

- geen werken, handelingen of wijzigingen heeft uitgevoerd, gesteld of aangebracht waarvoor een vergunning vereist is. Hij verklaart ook geen weet te hebben van enig werk, handeling of wijziging die zou zijn uitgevoerd, gesteld of aangebracht, waarvoor een vergunning vereist is.

- geen niet-vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd, gesteld of aangebracht in strijd met de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of in strijd met de aanvullende en afwijkende voorschriften van het geldende gewestplan. Hij verklaart ook geen weet te hebben van dergelijke werken, handelingen of wijzigingen.

- geen werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd, gesteld of aangebracht in strijd met de voorschriften van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan en ook geen weet te hebben van dergelijke werken, handelingen of wijzigingen.

- dat voor het onbebouwd gedeelte van voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden is afgegeven en dat hij geen verzekering kan geven wat betreft de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, noch om er de bestemming van te wijzigen.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er tenslotte op dat:

- er geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundig handelingen is verkregen;

- om een correct zicht te krijgen van de al dan niet vergunde toestand van de aanwezige constructies, het noodzakelijk is dat zij de huidige toestand toetsen aan de goedgekeurde plannen welke ter inzage liggen op de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Maaseik;

- om een correct zicht te krijgen van de bouwmogelijkheden op voormeld onroerend goed, het noodzakelijk is dat zij contact opnemen met de stad Maaseik.

Ondergetekende instrumenterende notaris wordt vrijgesteld

van een concreet onderzoek van de overeenstemming van de eventuele bestaande constructies, van hun bestemming en van hun gebruik, met de wetten en reglementeringen inzake ruimtelijke ordening.

#### **INTEGRAAL WATERBELEID - WATERPARAGRAAF**

1. Blijkens opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) de dato 30 juli 2024 verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming, zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend 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 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: "A: geen overstroming gemodelleerd"

2. De verkopende partij verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **ONROEREND ERFGOED - ONTEIGENING**

1. De liefhebbers zijn ingelicht door ondergetekende notaris aangaande de toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verzoekers verklaren dat het verkochte goed naar hun weten noch voorlopig noch definitief is beschermd overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met name geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads-of dorpsgezicht of geen beschermd archeologische site, dat hem geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit is betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek volgens artikel 6.1.7 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De verzoeker verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris zoals opgenomen in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met name de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de

vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, dat hij verder geen kennis heeft van een openbaar onderzoek volgens de artikelen 4.1.3 en 4.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het verkochte onroerend goed in een inventaris vast te stellen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de eventuele toepassing van de archeologieregelgeving op voormeld onroerend goed, zoals blijkt uit de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

**2.** De verzoeker verklaart dat er hem voor voormelde goederen geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

De verzoeker verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

De verzoeker verklaart dat de te koop gestelde eigendommen niet op de inventaris staan inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen/woningen en/of bedrijfsruimten.

#### **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers op de toepassing van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Hij wijst de verzoekers en de liefhebbers op de draagwijdte van deze bepalingen inzake aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

**1.** De verzoekers verklaren dat op het perceel voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 en dat het aldus geen risicoground betreft. 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 Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

**2.** De instrumenterende notaris geeft de liefhebbers mededeling van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd met betrekking tot de bij dit te koop gesteld goed, welk attest werd afgeleverd door OVAM op 2 augustus 2024, met als kenmerk 20240647353 en waarvan de inhoud 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [ovam.be/het-bodemattest](http://ovam.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.be/disclaimer](http://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.** De verzoekers verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot de verkochte goederen geen weet te hebben 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, behoudens hetgeen bovenvermeld.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verzoekers te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, onder bevestiging dat de verzoekers hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

**4.** Ondergetekende notaris bevestigt dat overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet de bepalingen van afdeling II van het Bodemdecreet werden toegepast.

**5.** De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers 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 hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing zijn.

De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van deze attesten aan de definitieve kopers te zullen overhandigen en een kopie van deze attesten zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **VLAAMSE CODEX WONEN**

1. De verzoekers verklaren dat hogerbeschreven onroerend goed niet valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 omwille van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door de initiatiefnemers met toepassing van artikel 3.30, §2 (gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond) of artikel 5.85, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. De verzoekers verklaren bovendien dat hogerbeschreven onroerend goed wel valt onder toepassing van de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 omwille van inventarisatie in het *leegstandregister* gebouwen en woningen (artikel 2.9), namelijk:

- de opname in de inventaris van de leegstand van de stad Maaseik op 21 november 2017 met referentie LSP2021813; Conform artikel 5.76 §3 Vlaamse Codex Wonen is het voorkeurecht in casu niet van toepassing aangezien uit de voormelde consultatie van het e-voorkeureloket op 30 juli 2024 door ondergetekende notaris blijkt dat er voor voormelde onroerende goederen geen decretale voorkeurechten van toepassing zijn.

3. De verzoekers verklaren dat hogerbeschreven onroerend goed geen woning is zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

4. De verzoekers verklaren geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht.

5. Het perceel voorwerp van deze akte betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat is gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied met voorkeurecht.

6. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, consulteerde ondergetekende notaris op 1 augustus 2024 het "register van herstellvorderingen", vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van deze Vlaamse Codex Wonen.

#### **BOSDECREET**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3).

Na voorlezing van artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, verklaren de verzoekers dat voorschreven goederen niet vallen onder de bepalingen van het Bosdecreet.

#### **NATUURBEHOUD EN BESCHERMING VAN HET NATUURLIJK MILIEU**

De verzoekers verklaren dat de onroerende goederen niet gelegen zijn binnen:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een erkend natuurreservaat en hun uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening of het Vlaams Ecologisch Netwerk;
- een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

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

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Op vraag van de notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, antwoorden de verzoekers ontkennend en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **STOOKOLIETANK**

De verzoeker verklaart dat in het verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van 15.000 liter in staal.

De verzoeker verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995 en bijgevolg voor de toepassing van de milieurechtelijke voorschriften inzake stookolietanks wordt gekwalificeerd als een bestaande tank.

De verzoeker verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

De verzoeker verklaart dat de periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 10

februari 2020 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door BV "GOIJENS CV". Een kopie van dit conformiteitsattest zal aan de kopende partij worden overhandigd.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De verzoekers verklaren 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 (AREI) van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 27 juli 2020 werd door "Technisch Bureau Verbrugghen" vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Partijen komen overeen dat enkel de kopende partij, met uitsluiting van de verkopende partij, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkopende partij.

De kopende partij wordt ingelicht van zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie binnen een termijn van achttien (18) maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte te laten vaststellen door een erkend organisme.

Doch werd door ondergetekende notaris een verlenging bekomen voor het uitvoeren van een nieuwe elektrische keuring tot en met 31/01/2026 onder volgende voorwaarden, zoals blijkt uit mailbericht van de FOD Economie de dato 31 juli 2024:

*"• maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*

*• de verkoper dient het keuringsorganisme van deze doorverkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*  
*Opmerkingen:*

*• Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie."*

- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De kopende partij behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de kopende partij het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De kopende partij wordt ingelicht door de notaris betreffende :

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die zij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van de betreffende Reglement.

Gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing zal een exemplaar van voormeld keuringsattest ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Hierna zal het origineel keuringsattest overhandigd worden aan de definitieve kopers.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Ondergetekende notaris wijst op de voorschriften van artikel 11.2.2 van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid en van artikel 9.2.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, betreffende de verplichting om vóór de overdracht van een residentiële gebouw een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen te laten afleveren door een erkend organisme.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Marc Bussels gedateerd van 4 augustus 2030 met vermelding van unieke code 20200804-0002300157-RES-1 en met als ken getal 233kWh/m<sup>2</sup> en met energielabel C.

Gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing zal een exemplaar van voormeld certificaat ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Hierna zal het origineel energieprestatiecertificaat overhandigd worden aan de definitieve kopers.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

Een geldig energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jan De Lausnay gedateerd van 22 februari 2023 met vermelding van unieke code 20230222-0002818105-GD-1.



Gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing zal een exemplaar van voormeld certificaat ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Hierna zal het origineel energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen overhandigd worden aan de definitieve kopers.

#### **ASBESTINVENTARISATTEST**

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

2. De verkopende partij beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC 20240811-000142.000, opgemaakt op 11 augustus 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen".*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

4. De instrumenterende notaris bevestigt dit attest aan de definitieve kopers te zullen overhandigen en een kopie van dit attest zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De verkopende partij verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

#### **RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN**

1. Ondergetekende notaris stelt de kandidaat-kopers in kennis van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die is opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de algemene bepalingen over het energiebeleid (Energiebesluit).

2. Het hogerbeschreven goed is een residentiële gebouweenheid.

3. De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat het goed

binnen een termijn van vijf (5) jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

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

Verder worden de kandidaat-kopers erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij/zij binnen een termijn van vijf (5) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de kandidaat-kopers verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### **ROOKMELDERS**

1. Ondergetekende notaris heeft de kandidaat-koper gewezen op artikel 3.1, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op grond waarvan elke woning moet zijn uitgerust met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

2. De verzoekers verklaren dat het verkochte goed niet is uitgerust met correct geïnstalleerde rookmelders overeenkomstig de geldende regelgeving.

Ondergetekende minuuthoudende notaris heeft partijen gewezen op de decretale verplichting om in te bouwen woningen of bij renovatiewerken aan woningen waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vereist correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen.

#### **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

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

#### **OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN**

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

Indien de goederen deel uitmaken van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

#### **ABONNEMENTEN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT**

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

#### **BELASTINGEN**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen 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.

### **STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM - SYNDICUS**

#### **STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM**

Onderhavige verkoop wordt daarenboven gedaan en aanvaard onder de bedingen en voorwaarden vervat in de akte houdende de statuten van mede-eigendom, inhoudende de basisakte en reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Ghislain Dandoy, destijds te Maaseik op 3 mei 1972, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 1 juni, Boek 716, nummer 12, met eraan gehechte stukken.

Dezen zullen van kracht zijn als waren zij in deze akte vermeld.

Alle overdragende en aanwijzende akten van eigendom of genot die de voorschreven goederen tot voorwerp zouden hebben, erin begrepen de huurcelen en genotvergunningen, moeten de uitdrukkelijke vermeldingen inhouden dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de statuten van mede-eigendom met eraan gehechte stukken, en dat hij gesubrogeerd is in de rechten en verplichtingen die zouden voortspuiten uit de wijzigingen die regelmatig door de algemene vergadering der mede-eigenaars beslist worden. Deze beslissingen zullen in de boeken en processen-verbaal van de vergadering bewaard blijven.

#### **MEDE-EIGENDOM**

##### **Basisakte en reglement van mede-eigendom**

1) De verkopende partij heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, **syndicus is:**

De besloten vennootschap "**LISIMMO**", met zetel te 3680 Maaseik (Neeroeteren), Bergerstraat 74 en met ondernemingsnummer 0786.771.453.

De ondergetekende notaris heeft bij ter post aangetekende

brief van 30 juli 2024 overeenkomstig **artikel 3.94, §2 Burgerlijk Wetboek**, de betreffende inlichtingen opgevraagd bij de gemelde syndicus. Deze heeft daarop geantwoord bij e-mail van 6 augustus 2024. De kopende partij verklaart voor heden een kopie van dit schrijven ontvangen te hebben.

2) Ondergetekende notaris heeft de kandidaat-kopers erop gewezen dat, overeenkomstig artikel 3.94, §2, eerste lid Burgerlijk Wetboek, **de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars**, niettegenstaande andersluidende bepaling, gehouden is tot **het betalen van de volgende uitgaven, kosten en schulden** (buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng):

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

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

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

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

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig **artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek**, gehouden is te betalen **zijn bij de kopende partij bekend** ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus. De partijen hebben dientengevolge besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten **in hun onderlinge verhouding alleszins niet af te wijken**.

3) Ondergetekende notaris heeft de kandidaat-kopers erop gewezen dat overeenkomstig **artikel 3.94, §2, vijfde lid Burgerlijk Wetboek**, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot **het betalen van de gewone en periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen**, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en

opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

Ondergetekende notaris heeft de kandidaat-kopers erop gewezen dat de koper nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, het gebruik en genot verkrijgt van het bij deze overgedragen eigendom.

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

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

In de mate dat de verkopende partij voorschotten betaalde die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten is hij voor wat betreft zijn aandeel in het werkkapitaal dat op die periode betrekking heeft schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus zal hierover een afrekening moeten opmaken.

**5) Ondergetekende notaris heeft de kandidaat-kopers erop gewezen dat overeenkomstig artikel 3.94, §5 2° Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, en daarmee onafscheidelijk wordt overgedragen op de kopende partij, zodat de verkopende partij daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.**

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

Het aandeel van de verkopende partij in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. De verkopende partij is geen schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor wat betreft zijn aandeel in het reservekapitaal.

**6) De verkopende partij heeft geen weet van enige, kost die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkopende partij dient de kopende partij alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor heden waarop de**

vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

7) De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de kopende partij gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkopende partij.

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

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

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

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

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **TOEPASSINGSGEBIED**

**Artikel 1.** Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.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 [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke beider, 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, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt.

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

**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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
  - d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bidder of aan 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.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **BIEDINGEN**

**Artikel 6.** De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://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.**

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 automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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

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

### **Vorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer 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 bieders 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

#### **GEVOLGEN VAN EEN BOD**

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;
- de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

#### **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 PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

##### **Artikel 14.**

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het oogenblik 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 oogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

gecumuleerd.

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### **INSTELPRIJS EN PREMIE**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

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

#### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

**Artikel 17.** De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft

volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

#### **UITDRIJVING**

**Artikel 18.** Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

**Artikel 19.** De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. 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 EEN 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, tweede lid 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.

Deze bijdrage 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma 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 vijftig 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.

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid,

abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder 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 kosten;
- 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.



### **NALATIGHEIDSINTRESTEN**

**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 verkoopsvoorwaarden.

<b>C. DE DEFINITIES</b>
-------------------------

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://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. Het heeft tot gevolg:
  - A) dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopvoorwaarden.
  - B) dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bieder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.
  - C) dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.
  - D) dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste (en verschillende) bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [bidbit.be](http://bidbit.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.

<b>D. VOLMACHT TOT VERKOOP</b>
--------------------------------

§

## **E. FISCALE VERKLARINGEN**

### **REGISTRATIEBELASTING**

Voor zover de koper in het proces-verbaal van definitieve toewijzing verklaart te willen genieten van verminderingen van registratierechten zullen volgende clausules mogelijks opgenomen worden.

### **Verlaagd tarief**

De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van 3% van artikel 2.9.4.2.11. Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

- 1° de zuivere aankoop van een woning;
- 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;
- 3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed te zullen voldoen (inschrijving binnen de drie (3) jaar vanaf heden).

De kopende partij bevestigt te zijn geweest op:

- 1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 1% voor (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken
- 2° de mogelijkheid om een teruggave van 2% te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de kopende partij tijdig een verzoekschrift indienen. Voor verdere informatie, zie [notaris.be](http://notaris.be).

### **Ingrijpende energetische renovatie**

De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.12. VCF en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten :

- 1° de zuivere aankoop van een woning;
- 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;
- 3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe:

- 1° aan de inschrijvingsplicht in het bevolkingsregister op het adres van het verkregen onroerend te zullen voldoen (inschrijving binnen zes (6) jaar vanaf heden);
- 2° een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010, een gedeeltelijke herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, of een herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2° van het voormelde Besluit;
- 3° binnen een termijn van zes (6) jaar vanaf de definitieve verkoping een energieprestatiecertificaat bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november

2010 te bekomen, waaruit blijkt dat de werken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op welke als vermeld in punt 2°.

**Belastbare grondslag niet hoger dan tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220 000,00)**

De koper vraagt eveneens om toepassing van de rechtenvermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.5. VCF en verklaart dat de voorwaarde vervuld is, te weten:

1° de belastbare grondslag niet hoger is dan tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220 000,00).

**F. GOEDKEURING VAN DE VERKOOPSVORWAARDEN**

§

**INSTEMMING**

De koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg, worden van rechtswege geacht in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van de verkoop, vermeld zowel in de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden als in het proces-verbaal van toewijzing.

**BEKWAAMHEID**

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

Eveneens verklaren de verzoekers geen kennis te hebben van een hangende gerechtelijk procedure welke het genot of de verkoop van het goed zou kunnen verhinderen.

**RECHT OP GESCHRIFTEN**

Ondergetekende notaris verklaart de som van vijftig euro (50,00€) ontvangen te hebben, zijnde het bedrag van het recht op geschriften verschuldigd uit hoofde van onderhavige akte, waarvan kwijting.

**KEUZE VAN DOMICILIE**

Voor de uitvoering van de verkoop dienen de verkopers, de koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg hetzij in het proces-verbaal van toewijzing, hetzij in een akte van bekrachtiging, van aanduiding van lastgever of van borgstelling, een uitdrukkelijke keuze van woonst doen in België, zo niet, zullen dezen geacht worden keuze van woonst gedaan te hebben in het kantoor van de minuuthoudende notaris.

**IDENTITEITSBEVESTIGING**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld in mijn kantoor (antenne) te Maaseik, op

hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verzoeker samen met de tussenkomende partij en mij, Notaris, getekend.