

---

Akte: VERKOOPSVORWAARDEN - OPENBAAR - BIDDIT.BE -  
Datum: 11 december 2024  
Ref: BG/2240957-1  
Rep.nr:  
Bijlagen:  
Nazorg:

---

Het jaar tweeduizend vierentwintig.  
Op elf december.

Ga ik, Meester **Geraldine COPS**, notaris te Maaseik, 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 verkoopsvorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed.

**I. VOORAFGAANDE MEDEDELINGEN**

§

**II. VERKOOPSVORWAARDEN**

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

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

De koper zal samen met een uitgifte van deze akte en het proces-verbaal van toewijzing een kopie ontvangen conform artikel 25 van de Organieke Wet op het Notarisambt.

Na deze voorafgaande verduidelijkingen, heb ik, Notaris de verkoopsvorwaarden volgens artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek opgemaakt. Deze luiden als volgt.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notarissen "Cops & Swenters"

Zetel:

Maastrichtersteenweg 85

3680 Maaseik

089 56 90 50

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

Antenne:

Ter Motten 3

3650 Dilsen-Stokkem

089 56 90 50

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

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**STAD MAASEIK - tweede afdeling - Neeroeteren**

Een woning op en met grond en aanhorigheden, gelegen

"Krameltplein 10", kadastraal bekend volgens titel, tweede afdeling, sectie B, nummer(s) 1330, 1332, 1334/D en 1336/R, met een oppervlakte van één are eenenzestig centiare (1a 61ca), thans volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger gekend, **sectie B, nummer(s) 1332B P0001**, met een oppervlakte van **één are eenenzestig centiaren (01a61ca)**.

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

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

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 erfdiensbaarheden 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 goed en over de eventuele erfdiensbaarheden 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 zou bevinden, dient verwijderd te worden op kosten en benaerstiging van de koper, zonder verhaal op de verkoper.

#### **KADASTRAAL INKOMEN**

Uit het uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd via eNotariaat op 2 oktober 2024 blijkt dat het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het onroerend goed zeshonderdachtenzeventig euro (€ 678,00) bedraagt.

#### **PLAN - METING**

Het goed staat afgebeeld onder projectzone nr. 1.12D op een plan na meting opgemaakt door landmeter-expert de heer Rutten Leo van de besloten vennootschap "Landmeters -en

Vastgoedexperten" te 3960 Bree, Stationswal 26, op 9 mei 2016.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **72024/10268** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

#### **EIGENDOMSOORSPRONG**

§

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **HONDERDENTIENDUIZEND EURO**  
**(€ 110 000,00)**.

#### **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 worden geboden, en dat lagere biedingen niet worden aanvaard.

#### **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), 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 **donderdag 16 januari 2025 om tien uur (10.00 u.)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 24 januari 2025 om tien uur (10.00 u.)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris te **Dilsen-Stokkem** op **woensdag 29 januari 2025 om veertien uur (14.00 u.)**.

#### **BEZOEKEN**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen **bezocht worden elke maandag van vijftien uur dertig minuten (15.30 u.) tot zestien uur dertig minuten (16.30 u.)**, en dit **vanaf maandag 6 januari 2025 tot en met maandag 20 januari 2025**.

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 te **Maaseik** op **dinsdag 7 januari 2025 om zestien uur dertig minuten (16.30 u.)** 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 het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### **GENOT - GEBRUIK**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij/zij 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/zij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij/zij 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 vervaldag tot op de dag van de ingentreding 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 de consultatie door ondergetekende notaris van het e-voorkooploket, ter beschikking gesteld via het eNotariaat, op 2 oktober 2024 blijkt dat voor het hogervermeld onroerend goed geen decretale voorkooprechten van toepassing zijn.

#### **STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN**

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

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper

te kwader trouw.

#### **GRENZEN - OPPERVLAKTE**

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste (1/20<sup>ste</sup>), is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

#### **GEMEENHEDEN**

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

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

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

De hogerbeschreven onroerende goederen worden bovendien verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, waaronder deze voortvloeiend deze vermeld in de verkavelingsakte verleden voor notaris Geraldine Cops te Maaseik op 8 mei 2013.

Er wordt verklaard dat er geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd lastens het verkochte goed en dat er geen kennis is van zichtbare erfdienstbaarheden.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

De verkoop van het hogerbeschreven onroerend goed vindt bovendien plaats onder de bijzondere voorwaarden vermeld in de titel van eigendom, namelijk de akte van aankoop verleden voor notaris Cops Geraldine te Maaseik, 24 juni 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 4 juli daarna daarna, formaliteitsnummer 75-T-04/07/2014-06425, waarin letterlijk wordt vermeld wat volgt:

#### **"Artikel 9 - Verplichtingen van de koper**

*De koper heeft, overeenkomstig artikel 2 van bijlage VI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, volgende verplichtingen:*

- 1. De koper of één van zijn wettelijke erfgenamen is gehouden tot het effectief en gewoonlijk verblijf als volle eigenaar in de gekochte woning gedurende een termijn van 20 jaar ingaande op de datum van onderhavige akte. Indien slechts één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in*

onderhavige akte "de koper" wordt genoemd, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

2. De koper of één van zijn wettelijke erfgenamen is verplicht de verkoper onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van de verkochte woning.

#### **Artikel 10 - Wederinkoop**

Wanneer de koper of één van zijn wettelijke erfgenamen één van de verplichtingen uiteengezet in artikel 9 van onderhavige akte, niet nakomt, kan de verkoper het recht van wederinkoop, voorzien in artikel 84, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode uitoefenen, zodra hij op de hoogte is van het niet-nakomen van de verplichtingen.

De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypothekeken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Partijen verklaren dat de ondergetekende instrumenterende ambtenaar, overeenkomstig artikel 84, § 1, vierde lid van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, voorlezing heeft gegeven van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel luidt als volgt :

"§ 1. De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen. De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypothekeken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht.

De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

§ 2. Wanneer de in § 1 vermelde initiatiefnemers geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze,

onder de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van twintig jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse regering het minimum en het maximum bepaalt."

Voor de bepaling van de wederinkoopprijs worden de bedragen van de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop geïndexeerd op de wijze vermeld in artikel 3, § 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Deze bedragen worden aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De verkoper brengt de koper binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisneming van het niet-nakomen van de verplichtingen, vermeld in artikel 9, ervan op de hoogte of hij het recht van wederinkoop al of niet zal uitoefenen.

#### **Artikel 11 - Wederinkoop**

Als de koper of één van de wettelijke erfgenamen de verplichtingen, vermeld in artikel 9, niet nakomt, kan de verkoper, die geen gebruik maakt van zijn recht van wederinkoop, een schadevergoeding vorderen van de koper of van de wettelijke erfgenamen. De schadevergoeding is de vergoeding die overeenstemt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale koopwoning en is beperkt tot 80% daarvan, als die gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag.

De geraamde venale waarde van de woning bedraagt honderd vijftien duizend euro (195.000,00 euro). Het bedrag van de schadevergoeding bedraagt bijgevolg:

Het eerste jaar na de aankoop: zesenzeventig duizend achthonderd vierenvijftig euro en eenentwintig eurocent (46.854,21 euro).

Het tweede jaar na de aankoop: vierenzeventig duizend vijfhonderd en elf euro en vijftig eurocent (44.511,50 euro).

Het derde jaar na de aankoop: tweeenzeventig duizend achthonderd en negen eurocent (42.168,79 euro).

Het vierde jaar na de aankoop: negenzeventig duizend achthonderd zesentwintig euro en acht eurocent (39.826,08 euro).

Het vijfde jaar na de aankoop: zevenenzeventig duizend vierhonderd drieëntachtig euro en zevenenzeventig eurocent

(37.483,37 euro).

Het zesde jaar na de aankoop: vijfendertig duizend honderdveertig euro en zesenzestig eurocent (35.140,66 euro).

Het zevende jaar na de aankoop: tweeëndertig duizend zevenhonderd zevenennegentig euro en vijfennegentig eurocent (32.797,95 euro).

Het achtste jaar na de aankoop: dertig duizend vierhonderd vijftig euro en vierentwintig eurocent (30.455,24 euro).

Het negende jaar na de aankoop: achtentwintig duizend honderd en twaalf euro en tweeënvijftig eurocent (28.112,52 euro).

Het tiende jaar na de aankoop: vijfentwintig duizend zevenhonderd negenezestig euro en eenentachtig eurocent (25.769,81 euro).

Het elfde jaar na de aankoop: drieëntwintig duizend vierhonderd zevenentwintig euro en tien eurocent (23.427,10 euro).

Het twaalfde jaar na de aankoop: eenentwintig duizend vierentachtig euro en negenendertig eurocent (21.084,39 euro).

Het dertiende jaar na de aankoop: achttienduizend zevenhonderd eenenveertig euro en achtenzestig eurocent (18.741,68 euro).

Het veertiende jaar na de aankoop: zestienduizend driehonderd achtennegentig euro en zevenennegentig eurocent (16.398,97 euro).

Het vijftiende jaar na de aankoop: veertienduizend zesenvijftig euro en zesentwintig eurocent (14.056,26 euro).

Het zestiende jaar na de aankoop: elfduizend zevenhonderd dertien euro en vijftig eurocent (11.713,55 euro).

Het zeventiende jaar na de aankoop: negenduizend driehonderd zeventig euro en vierentachtig eurocent (9.370,84 euro).

Het achttiende jaar na de aankoop: zevenduizend achtentwintig euro en dertien eurocent (7.028,13 euro).

Het negentiende jaar na de aankoop: vierduizend zeshonderd vijftig euro en tweeënveertig eurocent (4.685,42 euro).

Het twintigste jaar na de aankoop: tweeduizend driehonderd tweeënveertig euro en eenenzeventig eurocent (2.342,71 euro).

Als de koper of één van de wettelijke erfgenamen wegens dwingende omstandigheden niet langer de woning kan bewonen, kan de verkoper, als hij dat meedeelt aan de toezichthouder, uitzonderlijk een afwijking toestaan van de betaling van de schadevergoeding.

Ondergetekende notaris heeft bij schrijven van 21 november 2024 onderhavige overdracht meegedeeld aan de besloten vennootschap "Wonen in Limburg", rechtsopvolger van VC ONS DAK, teneinde na te gaan of zij het recht van



wederinkoop zoals opgenomen in artikel 11 van voormelde bijzondere voorwaarden en overeenkomstig artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, wenst uit te oefenen.

Blijkens beslissing van de Raad van de besloten vennootschap "Wonen in Limburg" van 10 december 2024 zal zij het betreffende recht van wederinkoop niet uitoefenen, doch zich te beroepen op de schadevergoeding zoals voormeld in artikel 11 ondergetekende minuuthoudende notaris is in kennis gesteld van voormelde beslissing. Voormeld schrijven luidt letterlijk als volgt:

Op 10 december 2024 heeft ondergetekende notaris, het hierna vermeld schrijven ontvangen van mevrouw STARREN Daniëlle:

*"Beste,*

*Ik heb u net telefonisch proberen te bereiken.*

*Normaal gezien zou u via mijn collega Wouter Van Mierloo ons standpunt ontvangen.*

***Wij zullen het pand niet wederinkopen. De boete van 23.427,10 EUR dient te worden toegepast.***

*Met vriendelijke groeten,*

*Daniëlle Starren*

*Directeur Patrimonium Deelwerkingsgebied Oost"*

Op 10 december 2024 heeft ondergetekende notaris, het hierna vermeld schrijven ontvangen van de heer VAN MIERLOO Wouter:

*Beste Bernd*

*Zoals telefonisch besproken:*

*Wanneer een sociale woning doorverkocht wordt aan derden, verliest die woning de kwalificatie 'sociaal'. De oorspronkelijke sociale koper moet - naar aanleiding van die doorverkoop - immers een schadevergoeding betalen, waardoor hij wordt ontslagen van alle verplichtingen van sociale aard (bewoningsplicht, vervreemdingsverbod,...). **Het goed wordt vervolgens 'vrij' van al deze verplichtingen doorverkocht aan een nieuwe koper.** De bepaling ivm het recht van wederinkoop moet eveneens niet worden overgenomen in de nieuwe verkoopakte.*

*Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.*

*Met vriendelijke groeten,*

*Wouter Van Mierloo*

*Expert Vastgoed"*

De **voormelde bijzondere voorwaarden hebben specifiek betrekking op de verkoop van voormeld onroerend goed dewelke heeft plaatsgevonden blijkens voormelde akte van aankoop verleden voor notaris Cops Geraldine te Maaseik, op 24 juni 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 4 juli daarna, formaliteitsnummer 75-T-04/07/2014-06425, aankoop vanwege de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "C.V. Ons Dak" te Maaseik, en zijn derhalve niet van toepassing op de huidige verkoop, zodat voormeld onroerend goed zonder enige beperking kan worden overgedragen aan de kandidaat-koper.**

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

De koper verbindt zich/haar deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren, vrij aan hem om de rechtmatigheid van bepaalde lasten en bedingen te betwisten, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkopers.

**CONSULTATIE SITE - WWW.KLIP.BE EN WWW.KLIM-CICC.BE  
BETREFFENDE ONDERGRONDSE KABELS EN LEIDINGEN**

Uit de opzoeken bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt, digitaal raadpleegbaar via de website [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/), verricht door ondergetekende notaris op 6 november 2024 met referte cea5bc2f-ce2a-4a0c-bf53-f1993fc4de07, blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

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 het verkochte goed aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan het verkochte goed uit te voeren.

**SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

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

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

**VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

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

**MEDE-EIGENDOM**

Niet van toepassing op onderhavige verkoop.

**ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - RUIMTELIJKE ORDENING:  
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 waarin het hogervermeld onroerend goed is gelegen, beschikt over een goedgekeurd plannen -en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Maaseik op 3 oktober 2024. De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van dit uittreksel aan de definitieve koper(s) 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 notarissen "Cops & Swenters" te Maaseik en Dilsen-Stokkem en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

**A.** Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel en het hypothecair getuigschrift afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 blijkt:

**1°** dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen:

- bij besluit de dato 18 juli 2011 met als beschrijving *"bouwen van 40 woningen en 10 appartementen met tezamen 60 wooneenheden, 48 carports met berging en 6 vrijstaande bergingen"* met referentie 72021\_2011\_4056, gemeentelijk dossiernummer 874.1/2011/110;

**2°** dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Maaseik gedateerd van 3 oktober 2024 overeenkomstig het Gewestplan "Limburgs Maasland", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 september 1980, *"woonuitbreidingsgebieden"* is;

**3°** dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt 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 voorkooprecht 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 of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is:

- bij besluit de dato 11 oktober 2010 met als beschrijving "een verkaveling met aanleg van wegenis 't Kramelt', met referentie 72021\_2010\_3706, gemeentelijk dossiernummer 874.2/2010/019;

6° dat hogervermeld onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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.

**B.** De instrumenterende notaris heeft, met toepassing van artikel 5.2.3. VCRO, de partijen op de hoogte gebracht van de verkavelingsakte verleden voor notaris Geraldine Cops, te Maaseik op 8 mei 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 24 juli daarna, formaliteitsnummer 75-T-24/01/13-07149, van het bestek van de verkaveling en van de bepalingen van de voormelde verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door de stad Maaseik de dato 11 oktober 2010 met als beschrijving "een verkaveling met aanleg van wegenis 't Kramelt', met referentie 72021\_2010\_3706, gemeentelijk dossiernummer 874.2/2010/019.

De koper zal een kopie ontvangen van voormelde verkavelingsakte en volledig in kennis worden gesteld van de inhoud ervan en dient er zich toe te verbinden en zijn/haar rechtsopvolger(s) hoofdelijk en onverdeeld tussen hen te verplichten in de rechten en plichten te treden dewelke hierin zijn opgenomen.

#### **GEWESTPLAN**

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Maaseik op 03 oktober 2024 blijkt dat het hogerbeschreven onroerend goed volgens het Gewestplan "Limburgs Maasland" goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 september 1980 gelegen is in "woonuitbreidingsgebied".

Overeenkomstig artikel 5.1.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent

deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Hoe dit artikel concreet wordt geïnterpreteerd en toegepast door de vergunningverlenende overheden wordt toegelicht in de "Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen de dato acht juli negentienhonderd zeventennegentig, gewijzigd via omzendbrief de dato 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

#### **PLAN VAN AANLEG - GEMEENTELIJK / PROVINCIAAL / GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**

De verkochte onroerend goed is niet gelegen binnen de grenzen van een Plan van Aanleg, Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan of Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

#### **INLICHTINGEN BIJ DE STAD MAASEIK**

Ondergetekende notaris wijst geïnteresseerden op het feit dat de brief houdende 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.

De geïnteresseerden worden er tevens op gewezen dat de informatie die werd opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel geldt onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het desbetreffende plannen- en vergunningenregister.

#### **EVENTUELE BOUWOVERTREDINGEN**

Vermelding in de stedenbouwkundige inlichtingen:

- in hogervermeld schrijven van de stad Maaseik wordt vermeld dat er op naam van de huidige eigenaar geen proces-verbaal van bouwovertrading bekend is;
- dat er geen werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd, gesteld of aangebracht waarvoor een (omgevings-)vergunning is vereist, behoudens dewelke voormeld;
- dat er geen niet-vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen zijn 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;
- dat voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden is afgegeven, behoudens dewelke voormeld, en dat er geen verzekering kan worden gegeven 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 stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en 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 2 oktober 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.

Hieronder dient begrepen te worden een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen werd blootgesteld of blootgesteld kan worden.

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 vermeld 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:

"C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat"

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score:

"C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat"

2. Er wordt verklaard dat het hierboven goed nooit is overstromd.

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

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers op de toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

1. Er wordt verklaard dat het hogervermeld onroerend goed 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 er geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit is betekend en dat er evenmin een openbaar onderzoek bestaat 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.

Er wordt verklaard dat het hogervermeld onroerend goed 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.

**2.** Er wordt verklaard dat er voor voormeld goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

Er wordt tevens verklaard dat er geen kennis is van een vonnis dat de eigendomsoverdracht beveelt of heeft bevolen van het geheel of van een deel van het onroerend goed.

Er wordt verklaard dat er geen betekening werd gedaan door de burgemeester van de betreffende stad waarin het verkochte onroerend goed is gelegen 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.

Er wordt verklaard dat het te koop gestelde eigendom niet in de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen/woningen en/of bedrijfsruimten zijn opgenomen.

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

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers op de toepassing van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006. Zij wijst de verzoekers en de liefhebbers op de draagwijdte van deze bepalingen inzake aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

**1.** Er wordt verklaard dat er geen gegevens bekend zijn om te besluiten dat er op het onroerend goed dat het voorwerp is van onderhavige akte, een risico-inrichting gevestigd is of was zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming 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, welke informatie tevens wordt bevestigd in de informatiebrief van de stad Maaseik gedateerd van 3 oktober 2024.

2. De instrumenterende notaris geeft de liefhebbers mededeling van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd met betrekking tot het bij deze te koop gestelde goed, welk attest werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) te Mechelen op 7 oktober 2024 met kenmerk 20240826902 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 risicogrand is.*

*2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3 OPMERKINGEN*

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

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://ovam.vlaanderen.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. Er wordt verklaard, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot



gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, onder bevestiging dat de verkopers 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 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).

#### **VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021**

1. Er wordt verklaard dat het 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. Er wordt bovendien verklaard dat het hogerbeschreven onroerend goed niet 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), noch in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen (artikel 2.15), noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen (artikel 3.19) of omwille van een gebrek aan tijdige sloping van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning.

Er wordt verklaard tevens geen kennis te hebben van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in voormelde inventaris en/of register.

3. Er wordt verklaard dat het 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. Er wordt verklaard dat geen kennis is van een verworven sociaal beheersrecht.

5. Er wordt verklaard dat het perceel voorwerp van onderhavige akte geen perceel betreft bestemd voor

woningbouw dat is gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

6. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, consulteerde ondergetekende notaris op 4 november 2024 het "register van herstellvorderingen", vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van deze Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over de betreffende onroerende goederen.

#### **BOSDECREET**

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers erop dat een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet van 13 juni 1990 wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van "bos" overeenkomstig artikel 3 van het voormeld Bosdecreet: *"de bossen, zijnde grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen"*.

Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren (05ha).
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling overeenkomstig artikel 90bis van het Bosdecreet en het Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001. Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- de verwerper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Na voorlezing van artikel 3 van het voormeld Bosdecreet wordt er verklaard dat het hogervermeld onroerend goed geen "bos" is zoals bedoeld in het Bosdecreet, zodat het goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

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

Er wordt verklaard dat het onroerend goed niet is gelegen 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**

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt gevestigd op het bestaan van verplichtingen opgelegd door het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 inzake de coördinatie op de bouwplaatsen.

Voor het hoger beschreven eigendom werd er tot op heden geen postinterventiedossier opgesteld. Het postinterventiedossier zal worden aangeleverd uiterlijk bij de ondertekening van het proces-verbaal van de definitieve toewijzing.

#### **STOOKOLIETANK**

Er wordt verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

1. Ondergetekende notaris stelt kandidaat-kopers in kennis van het Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffend de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties of AREI van 8 september 2019). Ondergetekende notaris wijst op de verplichting dat elke elektrische installatie op lage of zeer lage spanning zoals bepaald in de delen 1 en 2 van Boek 1 van het AREI voor de ingebruikname ervan het voorwerp moet uitmaken van een gelijkvormigheidscontrole met de voorschriften van Boek 1 van het AREI zoals bepaald in hoofdstuk 6.4 van Boek 1 van het AREI. Bovendien wijst ondergetekende notaris naar hoofdstuk 6.5 van het AREI, waarin onder andere de verplichting is opgenomen dat elke elektrische installatie na de gelijkvormigheidscontrole het voorwerp dient uit te maken van controlebezoeken. Voor andere dan huishoudelijke installaties dient dit controlebezoek minstens om de vijf (5) jaar plaats te vinden en jaarlijks voor de elektrische installaties in ontploffingsgevaarlijke zones.

Ondergetekende notaris wijst tenslotte in het bijzonder op de verplichtingen voortvloeiend uit afdeling 9.1.1. van hoofdstuk 9.1 van deel 9 van Boek 1 van het AREI houdende de plichten van de eigenaar, beheerder of uitbater van niet-huishoudelijke installaties.

**2.** Het voorwerp van onderhavige verkoop is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het navermeld reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het proces-verbaal van keuring van de elektrische installatie aan de definitieve kopers zal overhandigd worden uiterlijk bij de definitieve toewijzing.

#### **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 residentieel gebouw een energieprestatiecertificaat residentieële gebouwen te laten afleveren door een erkend organisme.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer CORSTJENS Johan gedateerd van 17 november 2024 met vermelding van unieke code 20241117-0003448865-RES-1, met als ken getal 229 kWh/m<sup>2</sup> en met energielabel C.

De instrumenterende notaris bevestigt het origineel van 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).

#### **ROOKMELDERS**

De kandidaat-kopers worden 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.

#### **FOTOVOLTAÏSCHE INSTALLATIE**

Het bij onderhavige akte verkochte onroerend goed is niet uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.

#### **LAADINRICHTING VOOR ELEKTRISCH VOERTUIG**

Er werd vastgesteld dat het hogerbeschreven onroerend goed

niet is uitgerust met een laadinrichting voor een elektrisch voertuig. Bijgevolg zijn er geen laadpaal noch toebehoren inbegrepen in de verkoop van het hogervermeld onroerend goed.

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

Ondergetekende notaris stelt de kandidaat-kopers in kennis van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de algemene bepalingen over het energiebeleid (Energiebesluit).

Het hogerbeschreven goed is een residentiële gebouweenheid. 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.

#### **ASBESTINVENTARISATTEST**

Er wordt verklaard dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

#### **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

Het goed wordt 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.

Er wordt tevens verklaard dat in het hogervermeld onroerend goed geen roerende goederen aanwezig zijn waarop een zakelijk zekerheidsrecht rust en die, door incorporatie of bestemming, onroerend zijn geworden.

#### **Schuldeisers:**

Ten aanzien van de ingeschreven en bevoorrechte schuldeisers die bij toepassing van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek rechtsgeldig werden opgeroepen, brengen deze openbare verkopen overwijzing van de prijs mee.

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

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper(s) vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet(en) de koper(s)

zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij/zij verzekerd wenst te zijn.

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

De verkoper(s) is/zijn gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste (8<sup>ste</sup>) dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

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

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

#### **BELASTINGEN**

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

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **TOEPASSINGSGEBIED**

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

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

#### **TOETREDING**

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

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

#### **WIJZE VAN VERKOPEN**

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

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

**Artikel 5.** De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder

verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de hoogst door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **BIEDINGEN**

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

#### **Algemeen**

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

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

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

#### **Vorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### **Plafond (bereikt)**

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



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

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

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

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

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

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

#### **HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN**

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

#### **WEIGERING ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

#### Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

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

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

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

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

#### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

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

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend 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 driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftig 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 vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SCHULDVERGELIJKING**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

**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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die

gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

#### **MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

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

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

bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

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

#### **WAARSCHUWING**

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

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

#### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](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.

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

#### **D. 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 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).

**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).

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers erop dat de belastbare grondslag voor de berekening van de registratierechten in het kader van een openbare verkoop verschilt van de geboden prijs.

**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.

**AANMANING**

§

**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**

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet bevestigt ondergetekende notaris dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen eensluidend zijn met de extracten van de Burgerlijke Stand.

De notaris bevestigt de identiteit van partijen op grond van de door de wet vereiste stukken.

**GEÏND 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.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld in het kantoor van ondergetekende notaris te Maaseik, op hogervermelde datum, en na integrale lezing heb ik, Notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

