

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**, op vier april  
Voor mij, **Jean-Luc SNYERS** notaris te Alken.

**ZIJN VERSCHENEN**

#

**INHOUDSTAFEL**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A.De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B.De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C.De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D.De volmachten.

**BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

**MET BETREKKING TOT DE OPENBARE VERKOOP**

**Contactgegevens van het notaris kantoor**

Notalim-Actacerta Notarissen

3570 Alken, Steenweg 123

TEL: 011/31.36.33

MAIL: info@actacerta.be

URL: www.actacerta.be

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt tweehonderdtweeënveertigduizend euro (€ 242.000,00).

**Minimumbod**

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

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 14 mei 2024 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 22 mei 2024 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

**Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 17:00u tot 18:00u en elke zaterdag van 10:00u tot 11:00u, en dit vanaf woensdag 1 mei 2024 tot en met zaterdag 18 mei 2024.

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

**MET BETREKKING TOT HET ONROEREND GOED**

**Beschrijving van het onroerend goed**

**STAD TONGEREN - 1ste afdeling**

In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden genaamd "**Residentie De Wingerd**", gelegen **Vlasmarkt 13**, gekend volgens titel sectie C nummers 388/F, 388/G en 387/B, met een totale oppervlakte volgens titel van zes aren

achtenveertig centiare (06a48ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer **0388KP0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van zes aren zeventien centiaren (**06a17ca**):

**1. Het appartement gelegen op de tweede verdieping** met bijhorende **kelder nummer 3 in de ondergrond**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

het appartement gelegen op de tweede verdieping met bijhorende kelder nummer 3 in de ondergrond

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweehonderdzestig/duizendsten (260/1000<sup>sten</sup>) in de gemene delen van het gebouwencomplex

**2. De garages nummer 2 en nummer 6**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de garages nummer 2 en 6

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- voor wat betreft garage nummer 2: honderdzesentwintig/duizendsten (126/1000<sup>sten</sup>) in de gemene delen van de garages

- voor wat betreft garage nummer 6: tweehonderdachtenveertig/duizendsten (248/1000<sup>sten</sup>) in de gemene delen van de garages

**3. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid van de parking, doorrit en binnenkoer**

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweehonderdzesenzestig/duizendsten (266/1000<sup>sten</sup>) in de gemene delen van de parking, doorrit en binnenkoer

Thans gekend ten kadaster sectie C nummer **0388KP0005** onder referte "**Vlasmarkt 13 (A2.K3G2.6)**".

Hierna genoemd "**het onroerend goed**".

#### **Basisakte**

Zoals dit onroerend goed beschreven is in de basisakte verleden voor notaris Clement Wouters, te Tongeren, op 6 september 1984, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren (thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1) op 26 september 1984, boek 1687, nummer 1, en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Katharina Pragt, te Tongeren, op 12 maart 2014 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren (thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1) op 1 april 2014, onder referte 74-T-01/04/2014-01851.

#### **Oorsprong van eigendom**

#

De koper stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de verkoper geen andere titel dan een uitgifte van deze akte.

#### **Roerende goederen**

Behalve hun aandeel in de onroerende goederen door bestemming zijn er geen roerende goederen betrokken in de verkoop.

#### **MET BETREKKING TOT DE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Vrijwaring**

a/ Het goed is verkocht onder de vrijwaring als naar recht, behoudens in zover hierna van deze wettelijke vrijwaring wordt afgeweken, en voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheeken,

voorrechten, inschrijvingen of bezwarende overschrijvingen.

b/ Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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

#### **Staat van het goed – Gebreken**

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

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

#### **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.

#### **Grenzen – Oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **KLIM**

Uit nazicht op de KLIM-website (<https://www.klim-cicc.be>) is gebleken dat het voormeld goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, hetgeen door de verkoper wordt bevestigd.

Ondergetekende notaris staat niet in voor de volledigheid van de info omtrent de leidingen en kabels die zich in of op de (onder)grond bevinden.

Hij raadt aan om in geval van grondwerken en verbouwingen een opzoeking te verrichten in het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP).

Zie <https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van ondergrondse leidingen of innemingen.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart geen conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed te hebben toegestaan, en dat er ook geen bestaat krachtens de wet.

#### **Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen en dat hij met niemand een recht van voorkeur of voorkoop is overeengekomen

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en hij verklaart geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden, **met uitzondering van** deze die voortvloeien uit de gemeenschap van het appartementsgebouw en zoals eventueel opgenomen in de voormelde basisakte en wijzigende basisakte.

De koper treedt dienaangaande in de rechten en de plichten van

de verkoper.

De verkoper verklaart dat er geen erfdienstbaarheden zijn ontstaan door bestemming van de huisvader, behoudens eventueel bomen die te dicht bij de grenslijn zouden kunnen staan.

#### **Bijzondere voorwaarden**

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars

#### **Belastingen**

- De koper zal alle zakelijke belastingen, taksen en verhaalbelastingen hoegenaamd ook, die op het verkochte goed wegen, dragen en betalen te rekenen vanaf de definitieve toewijzing

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

- De koper draagt, voor wat het lopend fiscaal dienstjaar betreft, zijn deel in de onroerende voorheffing, pro rata te rekenen vanaf de definitieve toewijzing. Hij zal zijn aandeel hiertoe vergoeden aan de verkoper samen met de verkoopprijs.

De verkoper verklaart vervolgens de aanslag voor dit jaar alleen en rechtstreeks te zullen voldoen zonder dat een eventueel verschil met de werkelijke aanslag aanleiding zal geven tot enige teruggave of bijbetaling tussen partijen.

- De verkoper verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen te hebben. Aangaande de voorliggende straat of eventueel voetpad verklaart hij verder dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Mochten deze toch bestaan, dan zal hij ze te zijnen laste nemen voor de tot op heden opgevraagde betalingen.

Eventuele gevestigde verhaalbelastingen wegens vroeger uitgevoerde werken en waarop thans nog afbetaald wordt, blijven ten laste van de verkoper voor het verleden en voor de koper voor de toekomst

#### **Tienjarige aansprakelijkheid**

- De koper wordt zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

- Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector worden partijen geïnformeerd dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 1 juli 2018.

### **Verzekeringen**

De uitendelijke koper zal in de plaats treden van de verkopers voor alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van eventuele "gemeenschappelijke" verzekeringspolissen in verband met privatieve en de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

De uiteindelijke koper licht de syndicus of de betrokken verzekeringsmaatschappij in omtrent zijn aankoop alsook omtrent de wijze waarop de aankoop gebeurt.

### **Water – gas – elektriciteit**

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

De verkoper zal zijn medewerking verlenen om op dat ogenblik over te gaan tot opname van de meterstanden en verbindt er zich toe deze aan de bevoegde diensten te bezorgen.

### **MEDE-EIGENDOM**

#### **Basisakte**

De koper verklaart zich te zullen gedragen naar alle rechten en plichten in de basisakte verleden voor notaris Clement Wouters, te Tongeren, op 6 september 1984, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren (thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1) op 26 september 1984, boek 1687, nummer 1, en de wijzigende basisakte verleden voor notaris Katharina Pragt, te Tongeren, op 12 maart 2014 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren (thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1) op 1 april 2014, onder referte 74-T-01/04/2014-01851.

Deze akte omvat eveneens:

- het algemeen reglement van mede-eigendom;
- de vermelding van de erfdienstbaarheden;
- de dertigjarige oorsprong van eigendom;
- de plannen van het appartementsgebouw;

De basisakte en de wijzigende akte, evenals de aangehechte documenten maken samen met onderhavige akte één geheel uit om samen uitvoerbaar te zijn. De koper ontslaat de instrumenterende notaris om de voorwaarden ervan en het reglement van mede-eigendom in deze akte op te nemen vermits hij verklaart in het bezit te zijn van een exemplaar ervan en deze wel te kennen.

Hij erkent ook ingelicht te zijn aangaande alle eventuele besluiten van de algemene vergadering die een wijziging brachten aan het reglement van mede-eigendom en interne orde.

Alle akten die overdracht of verklaring van eigendoms- of genotsrechten, de huurcontracten inbegrepen, tot voorwerp hebben zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom en dat hij zich verbindt die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van

de mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien.

### **Syndicus**

De verkoper verklaart dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt syndicus is: **Confideo Immo te 3700 Tongeren, Vrijthof 7.**

Overeenkomstig artikel 3:94 §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de instrumenterende notaris bij aangetekend schrijven de dato 13 februari 2023, (update gevraagd de dato 13 juli 2023, 20 september 2023 en 16 januari 2024) de syndicus, verzocht tot mededeling van de in voormelde paragraaf opgenomen inlichtingen en documenten.

Bij zelfde schrijven heeft de instrumenterende notaris tevens de documenten en inlichtingen opgevraagd overeenkomstig artikel 3:94 §1.

De partijen erkennen dat zij door de instrumenterende notaris op de hoogte werden gesteld dat de syndicus geantwoord heeft bij schrijven van 24 februari 2023 (update 13 juli 2023 en 18 januari 2024).

De partijen erkennen van voormeld schrijven alsook van de bijlagen een kopie ontvangen te hebben en ontslaan de instrumenterende notaris de inhoud hiervan op te nemen in onderhavige akte.

Een kopie van voormeld schrijven zal ter beschikking staan van de kandidaat-kopers op het BIDDIT-platform. De instrumenterende notaris wordt ervan ontslaan de inhoud hiervan op te nemen in onderhavige akte.

### **Bijdrage in de kosten**

De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3:94 § 2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten :

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

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

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

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

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3:94 § 2, van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen zijn bij de koper bekend ingevolge het

voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

De partijen hebben dientengevolge besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding alleszins niet af te wijken.

Bijgevolg is de koper gehouden tot het betalen van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft besloten overeenkomstig hetgeen bepaald in artikel 3:94 § 2, laatste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3:94 §2 lid 5, van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3:94 §5 1°, van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

#### **Reservekapitaal**

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3:94 §5 2°, van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

#### **Achterstallen**

De verkoper heeft er geen weet van enige kost verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan vóór heden, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

### **ADMINISTRATIEVE TOESTAND**

#### **Stedenbouw**

##### **Algemeen**

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van de goederen, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de



verkoper te kunnen uitoefenen.

Verklaringen van de verkoper

- De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en dat al deze constructies conform die vergunningen werden opgericht. Hij verklaart tevens geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed.

- Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

- Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Ondergetekende notaris bevestigt dat de stad Tongeren beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 26 januari 2024:

1° dat er geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, **met uitzondering van:**

- stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bankkantoor met 5 appartementen, 6 garages + parkeerplaatsen na afbraak bestaande woningen de dato 12 maart 1984 met gemeentelijk dossiernummer 1983/04662;

- stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tweewoonst de dato 24 november 1980 met gemeentelijk dossiernummer 1980/04222.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de dato 5 april 1977 volgende bestemming is: **woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde;**

3° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het goed **niet** is gelegen in een zone met voorkeurecht, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014

betreffende complexe projecten;

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

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

Een kopie zal ter beschikking staan van de kandidaat-kopers op het BIDDIT-platform. De instrumenterende notaris wordt ervan ontslaan de inhoud over te nemen in deze akte.

De koper verklaart tevens volledig op de hoogte te zijn gebracht van de vastgoedinfo waaruit onder meer het volgende blijkt:

- dat het onroerend goed gelegen is binnen het **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “KSG Tongeren”** de dato 21 oktober 2015 met als bestemming Deelplan: Afbakeningslijn;

- dat het onroerend goed gelegen is binnen het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “RUP Centrum”** de dato 26 oktober 2015 met als bestemming centrumgebied en dienstenas;

- dat het onroerend goed gelegen is binnen het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “RUP Centrum II (in opmaak)”** de dato 12 oktober 2022 met als bestemming centrumgebied en dienstenas.

De minuuthoudende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de bevoegde instanties wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de verstrekte gegevens.

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

Geen waarborg wordt door ondergetekende notaris gegeven betreffende de thans bestaande constructies, en af deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht. Ondergetekende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de inplanting van de gebouwen en afstand tot de perceelsgrenzen.

#### Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1. van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

#### Rooilijn/Ontheffing

De verkoper verklaart **niet** te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

### **Onroerend erfgoed**

#### Inventarissen

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van landschappelijk erfgoed, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.

De koper verklaart namelijk kennis te hebben genomen van het feit dat voormeld goed opgenomen is in:

- de **inventaris van archeologische zones als Historische Stadskern Tongeren** (ID 11924 en URL <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11924>), vastgesteld bij ministerieel besluit van 19 februari 2016: <https://id.erfgoed.net/besluiten/5920>.

- **Unesco werelderfgoed bufferzone “Basiliek Onze-Lieve-Vrouw met stadstoren”** (ID 15043 en URL <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15043>).

De notaris wijst de koper naar hoofdstuk 4 van het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013, om kennis te nemen van de rechtsgevolgen, die aan de opname van het eigendom in voormelde inventaris, zouden verbonden zijn en treedt dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Meer bepaald informeert de instrumenterende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

2. zonevremde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

#### Beschermd monument

De verkoper verklaart dat het voorbeschreven onroerend goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

### **Bos**

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen

bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

### **Natuurgebieden**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- 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, gelegen binnen de speciale beschermingszones;
- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- de terreinen waar het agentschap het beheer heeft overgenomen met toepassing van artikel 16decies, §1 en §2 van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997;
- een zoekzone afgebakend conform artikel 50septies, §4, 1ste lid van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997, ongeacht de planologische bestemming in de goedgekeurde plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bijgevolg is het voorkeurrecht natuur **niet** van toepassing.

### **Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat het met **geen** enkel voorkeurrecht tot aankoop, wettelijk of conventioneel voorkeurrecht of van wederinkoop is bezwaard uit hoofde van ruilverkaveling, milieu- en het recht natuurbehoud en het verder met **geen** wettelijk of conventioneel vervreemdingsverbod is bezwaard.

Ondergetekende notaris heeft op 16 januari 2024 een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkeurrechten van het e-voorkooploket en heeft daarbij vastgesteld dat op die datum **geen** (decretale) voorkeurrechten gelden.

### **Ruilverkaveling**

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

### **Risicozone overstromingsgebied**

Ondergetekende notaris en de verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014 en artikel 1.3.3.3.2 van het Decreet van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integrale waterbeleid, dat het verkochte goed:

- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of

afgebakende oeverzone;

- **niet** gelegen is in een signaal gebied;
- **niet** gelegen is in watergevoelig open ruimtegebied.

De P-score van het perceel is: A

A: geen overstroming gemodelleerd

De G-score van het gebouw is: A

A: geen overstroming gemodelleerd

**Het onroerend goed is gelegen binnen van nature overstroombaar gebied "Afstromend water".**

De verkoper verklaart bovendien dat het onroerend goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **Vlaamse Codex Wonen**

De verkoper verklaart dat :

- Het verkochte goed betreft **géén** woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

- Het verkochte goed betreft **géén** perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

- Het verkochte goed betreft **geen** woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- Het verkochte goed betreft **géén** woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **Ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid**

- De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

- De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

- De verkoper verklaart dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **Woningkwaliteitsbewaking - Register van herstelvorderingen**

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

Het register van herstelvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

#### **Milieu & bodemtoestand**

##### Risico-inrichtingen

De verkoper verklaart dat er noch in de privaatieve kavel, noch in de gemeenschappelijke delen en uitsluitend bestemd voor de privaatieve kavel een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2

van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Met risico-inrichtingen wordt bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het bodemdecreet.

De dienst milieu van de stad Tongeren heeft in de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen bevestigd dat er voor voorschreven grond **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd.

#### Bodemattest

De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 6 januari 2023, met referte 20230007182, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

#### *“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 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: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest)*

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

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

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

#### Bodemverontreiniging

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

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit

kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De instrumenterende notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### Bevestiging

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

### **ADMINISTRATIEVE ATTESTEN**

#### **Elektrische installaties**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 en verklaart dat de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

Bij proces-verbaal van 31 mei 2023 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van het reglement.

Een exemplaar van het proces-verbaal zal ter beschikking staan van alle kandidaat-kopers op het BIDDIT-platform.

De koper wordt ingelicht te weten dat enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, de kosten van aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper wordt ingelicht te weten dat dat de werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en dat alle maatregelen moeten worden getroffen opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen.

De koper wordt ingelicht te weten dat na afloop van een **termijn van twaalf maanden na de inspectiedatum** door hetzelfde controleorganisme zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper wordt ingelicht te weten dat zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Een lijst van erkende instellingen kan geraadpleegd worden op volgende website:

[http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/general/lijsterkend\\_econtroleorganismen.jsp](http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/general/lijsterkend_econtroleorganismen.jsp).

### **Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Mathias Maurice Heynssens, erkend energiedeskundige met erkenningscode EP19274, op datum van 20 juni 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230620-0002899433-RES-1 en energetische score **178 kWh/m<sup>2</sup>, label B**, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Het origineel certificaat zal ter beschikking staan van alle kandidaat-kopers op het BIDDIT-platform.

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

De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

### **Energieprestatiecertificaat gemene delen**

De verkoper verklaart tevens dat er ook een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt voor wat betreft de gemene delen van het gebouw door Jan De Lausnay, erkend energiedeskundige met erkenningscode EP17982, op datum van 1 december 2021 met vermelding van certificaatnummer 20211201-0002502651-GD-1.

Het origineel certificaat zal ter beschikking staan van alle kandidaat-kopers op het BIDDIT-platform.

### **Renovatieplicht residentiële gebouwen**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een residentieel gebouw is in de zin van artikel 9.3.4 van het Energiebesluit van 9 juli 2021.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een renovatieplicht aangezien het voorbeschreven onroerend goed al het energielabel B heeft behaald volgens het vermeld EPC-attest.

### **Postinterventiedossier**

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het verkochte goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **Asbestinventaris**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code 20230524-000144.000, opgesteld door Jozef Simons, op



24 mei 2023.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal ter beschikking staan van alle kandidaat-kopers op het BIDDIT-platform.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: ...

*“Asbestveilig”*

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

De verkoper verklaart dat er sinds de opmaak van het voormeld attest geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig buitengebruik laten stellen en de bewijzen hiervan onverwijld overhandigen aan de koper.

### **ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

#### ***Toetreding***

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

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

#### ***Wijze van verkopen***

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

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

#### ***Artikel 5.***

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

a) de verkoop opschorten;

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](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 biedingsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedingsysteem 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 biedingsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

##### *Plafond (bereikt)*

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

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

dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### ***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 PV van toewijzing***

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd

door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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 bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

### ***Instelprijs en premie***

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

verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

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

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

### ***Toewijzing aan een 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 lastgever***

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

### ***Borg***

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98 lid 2 BW).

### ***Prijs***

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### ***Kosten***

#### Vlaams Gewest:

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste

van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);

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

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

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven



tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met 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 vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa,

behoudens in geval van gesplitste 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.

### ***Nalatigheidsinteresten***

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

### ***Machten van de lasthebber***

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

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

### ***Waarschuwing***

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

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

### **DEFINITIES**

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

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](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](http://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.

### **VOLMACHT**

De verkoper, hierna "de **lastgever**" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- Alle medewerkers van het notariskantoor van de notarissen Jean-Luc Snyers, Bernard Snyers en Barbara van Hek, te Alken.

Hierna "de **lasthebber**" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

Volmacht proces-verbaal van toewijzing, volmacht notarieel getuigschrift en kwijting

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

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

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

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

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

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

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

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te

sluiten.

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

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

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

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

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

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

#

### **FISCALE VERKLARINGEN**

#### **Wetboek Diverse Rechten en Taksen**

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

#### **Fiscale volmacht**

De partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van de instrumenterende notaris, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

### **SLOTBEPALINGEN**

#### **Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van deze akte doen de partijen woonstkeuze in hun huidige en/of toekomstige woonplaats.

#### **Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht van partijen moet vestigen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Zij bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit



onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

#### **Bewijs identiteit**

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de voornoemde partij(en) en de eventueel hierna tussenkomende partij(en) hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

c) De partijen-natuurlijke personen van wie het rijksregisternummer wordt vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit rijksregisternummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

#### **Uitgifte**

De partijen verklaren te weten dat zij na het vervullen van de administratieve formaliteiten op elk moment een kopij van de akte kunnen downloaden op de website van het notariskantoor <https://www.actacerta.be/akten>, alsmede op de website <https://www.izimi.be>.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt en verleden te Alken, op het kantoor van de ondergetekende notaris.

De partijen verklaren en erkennen:

- kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 25 maart 2024. Zij verklaren hun uitdrukkelijk akkoord met de inhoud van onderhavige akte en verklaren af te zien van de bezwaartermijnen zoals vermeld in artikel 1224 Gerechtelijk Wetboek.

- dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp en de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

- dat de gehele akte door notaris werd toegelicht aan de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen, de akte, en haar eventuele bijlagen, getekend samen met mij, notaris.