

VERKOOPSVORWAARDEN
BIDDIT # (Ridderstraat 15, 3570 Alken)

In het jaar tweeduizend vierentwintig,

Op **vier april**.

Voor mij, meester **SNYERS Jean-Luc**, notaris met standplaats te Alken.

ZIJN VERSCHENEN:

#

Hierna in deze akte “**de verkopers**” genoemd.

INHOUDSTAFEL

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

- De bijzondere verkoopsvorwaarden;
- De informatieve bepalingen;
- De algemene verkoopsvorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- De volmachten, indien opgenomen.

BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

MET BETREKKING TOT DE OPENBARE VERKOOP

Contactgegevens van het notariskantoor

ActaCerta Notarissen

3570 Alken, Steenweg 123

TEL: 011/31.36.33

WEBSITE: www.actacerta.be

MAIL: info@actacerta.be en janneke@actacerta.be.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdvijfentachtig duizend euro** (185.000,00 EUR).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 21 mei 2024 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 29 mei 2024 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een

algemene storting 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 10:30u tot 11:30u, en dit vanaf woensdag 8 mei 2024 tot en met zaterdag 25 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 ONROEREND GOED

Gemeente Alken – tweede (2^{de}) afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen “**Ridderstraat 15**”, gekend volgens titel sectie F deel van nummers 389c, 391b en 392a en volgens recent kadastraal uittreksel sectie **F** nummer **392V2P0000**, met een oppervlakte volgens titel van drie aren zeven centiaren (03a07ca) en volgens recent kadastraal uittreksel van drie aren vier centiaren (**03a04ca**).

Naar het hierboven beschreven onroerend goed wordt verder in deze akte verwezen als “het **onroerend goed**”.

PLAN

Dit onroerend goed wordt als **lot 28** afgebeeld op een verkavelingsplan dat gehecht is gebleven aan nagenoemde akte van aankoop verleden voor de burgemeester van Alken, destijds de heer Edmond Jardin, te Alken, op 22 december 1955, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren (thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1), op 17 januari 1956, boek 4760, nummer 28.

TITEL VAN EIGENDOM

#

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

ROERENDE GOEDEREN

De verkoper verklaart dat er geen roerende goederen inbegrepen zijn in deze verkoop, met uitzondering van deze die onroerend geworden zijn door bestemming en/of incorporatie.

De verkoper verklaart het onroerend goed te hebben ontruimd en alle eventuele roerende goederen te hebben verwijderd uit het onroerend goed.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het onroerend goed geen zonnepanelen bevinden.

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 verkoopvoorwaarden 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 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.

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 een opzoeking bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt, elektronisch raadpleegbaar via www.klim-cicc.be, verricht door de instrumenterende notaris op 27 november 2023 betreffende de aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond van het onroerend goed, blijkt dat voor deze melding volgende installatie-eigenaars betrokken zijn : ELIA, gevestigd te 2170 Merksem.

In een schrijven van 27 november 2023, delen de installatie-eigenaars aan de instrumenterende notaris letterlijk het volgende mee:

“Geachte mevrouw, geachte heer,

Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.”

Een kopie van deze brief van de installatie-eigenaars, inclusief bijlagen, zal ter beschikking staan van alle kandidaat-kopers op het BIDDIT-platform.

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>.

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 erfdienstbaarheden, 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 erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en hij verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, **met uitzondering van:**

- **deze opgenomen in voornoemde akte van aankoop** verleden voor de burgemeester van Alken, destijds de heer Edmond Jardin, te Alken, op 22 december 1955, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren (thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1), op 17 januari 1956, boek 4760, nummer 28, **waarin letterlijk het volgende werd opgenomen:**

“4. Servitudeweg:

Zoals aangeduid op het plan, wordt een servitudeweg van vier meters totale breedte aangelegd en onderhouden door de gemeente.

De oppervlakte dezer servitude is in de oppervlakte, aangeduid voor ieder der loten, begrepen, en wordt dus eigendom van de koper.

Deze servitudeweg wordt eeuwigdurend ; belast met een dienstbaarheid, omvattende het genot van doorgang, doorvaart en gebruik voor mensen, dieren en eender welke voertuigen, toebehorende of handelende voor eender welke der eigenaars van gelijk welk der te koop gestelde percelen, alsmede van eender welke der eigenaars of toekomstige eigenaars van de andere percelen gelegen tussen de wegen: - Dorpstraat (weg van Groot Verkeer Alken – Ulbeek), Dokter-, Ridder- en Diergaardstraat, en op het kadaster gekend onder sectie F, nrs. 392a, 391a, 391b, 387b, 386b, 385f, 384e, 388f en 389a.”

- **deze opgenomen in voornoemde akte van verkoop ondergrondse inneming** verleden voor notaris Jean-Luc Snyers, te Alken, op 29 januari 2002, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren (thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 1), op 27 februari 2002 onder referte 74-T-27/02/2002-01398, **waarin letterlijk het volgende werd opgenomen:**

“Het bovenliggend erf zal ten voordeel van het bij deze akte verkochte onderliggend erf bezwaard worden met een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang, die zich derwijze zal uitoefenen dat de aankopende maatschappij, indien nodig, toegang tot de leiding zal hebben langs het dienstbaar erf voor bezoek en onderhoud van het werk, alsook het recht van er langs de oppervlakte toezicht over te houden en onderhoudswerken aan uit te voeren. Indien door de uitoefening van dit recht de aankopende maatschappij schade aan de eigenaar van de bovengrond mocht berokkenen zal de schade hersteld of de eigenaar vergoed worden door minnelijke schikking, zoniet zal een deskundige, door de bevoegde Vrederechter ten verzoeken

van de meest gerede partij benoemd, de waarde van van de schade vaststellen, welke aan de rechthebbende zal betaald worden.”

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).

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op huidige verkoop omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

- 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 notaris verwittigt de kandidaat-kopers dat de kopers alle belang hebben een brandverzekering af te sluiten vanaf de definitieve toewijzing. De verkoper waarborgt niet dat het verkochte goed door zijn polis verzekerd blijft.

Water – elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, 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.

MET BETREKKING TOT DE ADMINISTRATIEVE TOESTAND

RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

De notaris licht de koper in 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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

Informatieplicht van de instrumenterende notaris

A| Stedenbouwkundig uittreksel

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening informeert de instrumenterende notaris dat de gemeente Alken op 28 november 2023, minder dan één jaar voor heden, een stedenbouwkundig uittreksel afleverde met betrekking tot het onroerend goed.

Op basis daarvan bevestigt de instrumenterende notaris :

1. dat er voor het onroerend goed **geen** stedenbouwkundige vergunning noch omgevingsvergunning werd uitgereikt;
2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: volgens het origineel gewestplan Hasselt-Genk, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 april 1979, is het onroerend goed gelegen in **woongebieden**;
3. dat de goederen **geen** voorwerp uitmaken van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI hoofdstuk III en IV van de VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;
4. dat er op het onroerend **goed** geen voorkooprecht rust conform artikel 2.4.1 van de codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. dat er voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning noch een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgeleverd;
6. dat er **geen** melding wordt gemaakt van enige planbatenheffing;
7. dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper zal een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen kunnen consulteren op het BIDDIT-platform.

B| Verder heeft de gemeente Alken op 28 november 2023 volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

- dat het onroerend goed geleden is binnen het bijzonder plan van aanleg "Centrum 1 / wijziging vel 1 (Stasveld)" de dato 16 maart 1983 met als bestemming zone voor aanhorigheden, zone voor koeren en hovingen, zone

voor voetpad, achteruitbouwstrook en zone voor gesloten bebouwing;

- dat het onroerend goed gelegen is binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Centrum 5 Zuid” de dato 24 juni 2021 met als bestemming zone voor wonen;
- dat het onroerend goed gelegen is binnen een zoneringsplan met als bestemming Centraal gebied;
- dat voor zover bekend **geen** stedenbouwkundige misdrijven werden vastgesteld;
- dat **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd en dat geen overtredingen op milieuvergunningssystemeringen werden vastgesteld.

De koper wordt ingelicht dat het “modelformulier vastgoedinformatie” louter een informatieve waarde heeft. Bijgevolg is het gemeentebestuur, dat deze vastgoedinformatie heeft afgeleverd, niet verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid ervan.

C| Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris wijst de koper op de inhoud van artikel 4.2.1. van voormelde codex. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte 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.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

D| De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig stedenbouwkundig misdrijf betreffende het onroerend goed. hij bevestigt dat alle door hem zelf opgerichte constructies tot stand werden gebracht conform de voor die constructies afgeleverde bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen, voor zover hiervoor een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning diende te worden bekomen.

Vermoeden van vergunning

Uit de kadastrale legger blijkt dat bij de rubriek “jaar van beëindiging van de opbouw” het jaar 1956 wordt vermeld. Dit houdt in dat het gebouw werd opgericht in het jaartal 1956. Deze stelling wordt bevestigd door de verkoper.

De instrumenterende notaris licht de partijen in over artikel 4.2.14 van voormelde Vlaamse Codex, waarvan de tekst hierna volgt.

Artikel 4.2.14.

§ 1. *Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de*

toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

ROOILIJN - ONTEIGENING

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.

Indien het onroerend goed toch onderworpen zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of enige andere overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten houden aan alle voorschriften ervan.

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.

ATLAS DER BUURTWEGEN

Uit een opzoeking bij het geoloket "Atlas der buurtwegen", elektronisch raadpleegbaar via de website www.geopunt.be, en bij het geoloket "Atlas van de Buurtwegen" van de provincie Limburg, elektronisch raadpleegbaar via www.geo.limburg.be, verricht door de instrumenterende notaris op 27 november 2023 blijkt dat er, volgens de Atlas der Buurtwegen, **aan het onroerend goed de buurtweg "Chemin nr. 20" grenst, en dat deze nooit werd afgeschaft of verlegd.**

BODEMDECREET

A| Met betrekking tot het onroerend goed verklaart de verkoper:

1° geen kennis te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper of derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in het kader van het Bodemdecreet kan opleggen;

2° dat de grond, voorwerp van deze overeenkomst, geen risicoground betreft, aangezien er geen risico-inrichtingen ("fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines en installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en voorkomen op de lijst, opgesteld door de Vlaamse regering") gevestigd waren of zijn, zoals bedoeld in artikel 2, 13° en 14° van het Bodemdecreet

3° dat geen oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd;

4° dat de koper op de hoogte is gebracht door de publicatie ervan op het BIDDIT-platform van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM, conform artikel 101 §1 van het Bodemdecreet, en dat die overeenkomst de inhoud ervan bevat, zoals opgelegd in artikel 101 §2 van het Bodemdecreet.

Het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 30 november 2023 met referte 20230857814 bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.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.”

B| De koper is ingelicht dat een zogenaamd "blanco" bodemattest slechts betekent dat OVAM niet over enige informatie beschikt, en dat dit attest geen garantie biedt dat er geen bodemverontreiniging zou kunnen zijn. De koper zal bijgevolg geen bodemonderzoek eisen, en de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade én de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich nemen, zodat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring is gehouden.

C| Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het bodemdecreet werden nageleefd. Voor zover de verkoper de voorgaande verklaring te goeder trouw aflegde, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en de verkoper zal hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERPARAGRAAF

A. Op basis van een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, uitgevoerd op 27 november 2023, verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het onroerend 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.

B. Op basis van diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is:**

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

De grond heeft **P(erceel)-score: A**

A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score: A**

A: geen overstroming gemodelleerd

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

MONUMENTEN – LANDSCHAPPEN – STADS- en DORPSGEZICHTEN

Inventarissen

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van

landschappelijk erfgoed.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

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.

BOSDECREET

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. Bijgevolg is op hogergenoemd goed is het bosdecreet niet van toepassing.

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 voorkooprecht natuur **niet** van toepassing.

LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN/OF WONINGEN

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

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

RECHT VAN VOORKOOP

Uit een opzoeking in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het E-voorloopket blijkt dat er voor het onroerend goed geen voorkooprecht geldt.

De verkoper verklaart verder dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat, noch op basis van een overeenkomst noch in toepassing van een wettelijke bepaling, zoals onder meer pachtwet, ruilverkaveling, Vlaamse Codex Wonen of de wetgeving inzake natuurbehoud en natuurlijk milieu.

WONINGKWALITEITSBEWAKING –

CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

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.

MET BETREKKING TOT DE ADMINISTRATIEVE ATTESTEN & BOUWTECHNISCHE BEPALINGEN

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de instrumenterende notaris of er een postinterventiedossier werd

opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend** en bevestigt deze dat er aan dit goed sedert 1 mei 2001 géén werken aangevat werden door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

STOOKOLIETANK

Ondergrondse stookolietank

1. De verkoper verklaart dat er zich in het onroerend goed een ondergrondse stookolietank bevindt met een inhoud van 5000 liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995.
2. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.
3. De verkoper verklaart dat de laatste periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 11 december 2023 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door Vastgoed Experts.

De koper zal dit attest kunnen consulteren op het BIDDIT-platform. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop geplaatst.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 26 december 2023 werd door ACA VZW vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een **termijn van 18 maanden vanaf heden** zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper zal dit attest kunnen consulteren op het BIDDIT-platform.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verklaart dat de heer Ruben Vanbussel, erkend energiedeskundige type A met erkenningscode EP20525 op 30 november 2023 een energieprestatiecertificaat heeft opgemaakt met certificaatnummer 20231130-0003054592-RES-1, hierna "EPC" genoemd. Uit het EPC blijkt dat het berekend energieverbruik van het onroerend goed *451 kWh/m² jaar* bedraagt en het **energielabel 'E'** is.

De koper zal dit attest kunnen consulteren op het BIDDIT-platform.

De koper wordt ingelicht dat het EPC een louter informatief document is, dat hem geen verplichtingen oplegt om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC ter zake voorgestelde maatregelen.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUWEEENHEDEN

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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 20240312-000253.000, opgesteld door Jozef Simons, op 12 maart 2024.

De koper zal dit attest en de inhoud ervan kunnen consulteren op het BIDDIT-platform.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen”

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

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 asbestinventarisatietest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

INFORMATIEVE BEPALINGEN

ROOKMELDERS

De koper wordt ingelicht dat elke woning moet uitgerust worden met rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of de woning te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

PREMIES EN VOORDELEN

De koper kan op de website www.premiezoeker.be informatie terugvinden over eventueel te bekomen premies bij (ver)bouwingswerken.

Voor energiebesparende verbouwingen kan de koper eventueel beroep doen op de VerbouwPremie, de VerbouwLening en het renteloos renovatiekrediet.

VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

De koper kan op www.wonenvlaanderen.be informatie terugvinden voor een gratis verzekering gewaarborgd wonen.

KEURING EN CONTROLE CENTRALE VERWARMING

De koper is op de hoogte dat voor een stooktoestel op gas (met een vermogen van meer dan 20 KW) een tweejaarlijkse controle, en voor een stooktoestel op stookolie een jaarlijkse controle, moet gebeuren door een erkend technicus gasvormige brandstof.

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 erfgeachtigden 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan

tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bieder 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 bieder 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 vijf duizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan

een andere bieder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De 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 bidit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 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

vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdeelingsrecht 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.

Nalatigheidsinteressen

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

burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

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

Nieuwe verkoop – Herveriling 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 aankoop prijs 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.

<u>DEFINITIES</u>

De begrippen in de voormelde verkoopsvoorwaarden dienen te worden geïnterpreteerd als volgt:

- 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

verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

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

VOLMACHT

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

1. Elke andere verkoper, die tussenkomt in de onderhavige akte.
2. Elke medewerker van het notaris kantoor van de notarissen Jean-Luc Snyers, Bernard Snyers en Barbara van Hek, te Alken;

Hierna "de **lasthebber**" genoemd.

Volmacht proces-verbaal van toewijzing

De lastgever last hierbij de lasthebber **op onherroepelijke wijze**, elk met de macht om afzonderlijk op te treden en met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, om:

- voor de lastgever 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 erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding 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 rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- 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 verkoopmogelijkheden 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.

Volmacht notarieel getuigschrift en kwijting

De lastgever last hierbij de lasthebber **op onherroepelijke wijze**, elk met de macht om afzonderlijk op te treden en met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, om:

- de verkoopprijs te ontvangen;
- kwijting te verlenen, mits bevestiging van gezegde bevrijdende betaling;
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) te ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen;
- opheffing te verlenen, te verzaken aan alle rechtsoverdrachten en aan alle recht op hypotheek, en toe te stemmen in de opheffing van de ambtshalve of conventioneel genomen inschrijvingen;

- om voor hen en in hun naam te verzoeken het getuigschrift voorgeschreven door artikel 1653 van het Gerechtelijk Wetboek af te leveren waaruit blijkt dat hij bevrijd is voor het geheel van de sommen waartoe hij gehouden is ingevolge deze toewijzing en te verzaken aan de indeplaatsstelling zoals deze is voorzien in artikel 5.220 3° van het Burgerlijk Wetboek.
- alle fiscale verklaringen af te leggen;
- bij gebrek aan betaling, alle vorderingen in rechte in te leiden en te voeren, de rouwkoop of de verkoop bij uitvoerend beslag te vervolgen, op te treden in alle akten van rangregeling, alle sommen te ontvangen en kwijting te verlenen;
- wanneer bepaalde overeenkomsten aangegaan werden bij sterkmaking, deze te bekrachtigen;
- te dien einde alle overeenkomsten en akten te tekenen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk lijkt teneinde deze volmacht te realiseren.

SLOTBEPALINGEN

Wetboek Diverse Rechten en Taksen

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

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.

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.

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 notaris kantoor <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:

- ieder een ontwerp van de akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, namelijk per mail van 25 maart 2024.
- 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.