

VERKOOPSVORWAARDEN BIDDIT LANAKEN, Europaplein 56+

In het jaar tweeduizend vierentwintig, **op achtentwintig mei**, ga ik, meester **Houben Herbert**, notaris met standplaats te Genk, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "NOTALIM-ACTACERTA", over tot het opstellen van de **VERKOOPSVORWAARDEN** van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van Meesters, ARTS Tom en RENIERS Geert, kantoorhoudende te Genk, Jaarbeurslaan 19 bus 31, in hun hoedanigheid van curatoren, aangesteld bij vonnis uitgesproken door de ondernemingsrechtbank Antwerpen afdeling Tongeren van 25 juni 2019 en eigendom van de hierna genoemde gefailleerde vennootschappen te weten:

a) de naamloze vennootschap **BEPALUC BELGIUM**, met zetel te 3620 Lanaken, Molenweideplein 21, ondernemingsnummer 0450.564.109, RPR Antwerpen afdeling Tongeren.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 14 juli 1993, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 augustus daarna onder nummer 930805-156 en waarvan de statuten meermaals en voor het laatst gewijzigd werden, ingevolge akte verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 9 april 2013, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 april daarna onder nummer 13065030.

b) de besloten vennootschap **MACHON VASTGOEDPROMOTOREN**, met zetel te 3620 Lanaken, Molenweideplein 17, ondernemingsnummer 0464.573.481, RPR Antwerpen, afdeling Tongeren.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 9 november 1998, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 november daarna onder nummer 981124-508 en waarvan de statuten meermaals en voor het laatst gewijzigd werden ingevolge akte verleden voor notaris Peter Joossens te Lanaken op 27 december 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 januari daarna onder nummer 13013878.

Hierna genoemd "de verkoper" of "de eigenaar".

VERSCHIJNING

Verschijnt thans voor de notaris: hogervermelde curator Meester **RENIERS Geert** voornoemd.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. Meesters, ARTS Tom en RENIERS Geert, kantoorhoudende te Genk, Jaarbeurslaan 19 bus 31, werden in hun hoedanigheid van curatoren van het faillissement van voornoemde vennootschap, aangesteld bij vonnis uitgesproken door de ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Tongeren van 25 juni 2019. De curatoren verklaren hierbij dat alle verklaringen thans door hen afgelegd, geschieden op basis van de beperkte informatie waarover zij beschikken, gezien het overlijden van de voormalige bestuurder van de betrokken gefailleerde vennootschap.

2. Bij beschikking van 8 oktober 2020 (voor LOT 1) en 21 september 2021 (voor LOT 2 en 3) door de rechter-commissaris van het faillissement van voornoemde vennootschap, werden de curatoren gemachtigd om tot verkoop van het hierna beschreven onroerend goed over te gaan en werd ondergetekende notaris aangesteld om tot de openbare verkoop over te gaan.

3. Bij gewone brief van 16 februari 2024 werden deze verkoopvoorwaarden ter goedkeuring aan de Vrederechter te Maasmechelen voorgelegd.
4. Bij brief van 8 maart 2024 heeft de Vrederechter te Maasmechelen zijn akkoord gegeven met de verkoopvoorwaarden.
5. Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:
 - A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
 - B. De algemene verkoopvoorwaarden;
 - C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

NOTALIM met zetel te Genk, Bochtlaan 33 en antennes te Genk en Opglabbeek-
contactpersoon Stephanie Vanheusden, stephanie.v@notalim.be – 089/30.07.10

Beschrijving van het goed

LOT 1

GEMEENTE LANAKEN - eerste afdeling (73042)

In een garagecomplex genaamd "De Garages" gelegen ter plaatse "**Europaplein 56+**", gekend volgens titel sectie C deel van nummers 36/K en 34/F en thans gekend ten kadaster **sectie C nummers 34/H/P0000 en 36/L/P0000** (voor wat betreft de gemene delen), met een oppervlakte van vijftien are drieëndertig centiare (15a33ca):

1. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE "17" in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt "17"** gelegen in blok 3:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G17)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0001

2. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE "18" in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt "18"** gelegen in blok 3:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G18)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0002

3. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE "19" in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt "19"** gelegen in blok 3:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G19)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0003

4. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE "20" in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt "20"** gelegen in blok 3:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G20)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0004

5. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE "21" in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt "21"** gelegen in blok 3:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G21)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0005

Zoals dit goed uitvoerig beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Emmanuel Boes te Lanaken op 9 juli 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 19 juli daarna onder referte 75-T-19/07/2004-7029.

LOT 2

GEMEENTE LANAKEN - eerste afdeling (73042)

In een garagecomplex genaamd "De Garages" gelegen ter plaatse "**Europaplein 56+**", gekend volgens titel sectie C deel van nummers 36/K en 34/F en thans gekend ten kadaster **sectie C nummers 34/H/P0000 en 36/L/P0000** (voor wat betreft de gemene delen), met een oppervlakte van vijftien are drieëndertig centiare (15a33ca):

De **garage gemerkt "11"** gelegen in blok 2:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

driehonderd vijftientig tienduizendsten (385/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL2.G11)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0010

Zoals dit goed uitvoerig beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Emmanuel Boes te Lanaken op 9 juli 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 19 juli daarna onder referte 75-T-19/07/2004-7029.

LOT 3

GEMEENTE LANAKEN - eerste afdeling (73042)

In een garagecomplex genaamd "De Garages" gelegen ter plaatse "**Europaplein 56+**", gekend volgens titel sectie C deel van nummers 36/K en 34/F en thans gekend ten kadaster **sectie C nummers 34/H/P0000 en 36/L/P0000** (voor wat betreft de gemene delen), met een oppervlakte van vijftien are drieëndertig centiare (15a33ca):

De **garage gemerkt "12"** gelegen in blok 2:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

driehonderd vijftientig tienduizendsten (385/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL2.G12)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0011

Zoals dit goed uitvoerig beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Emmanuel Boes te Lanaken op 9 juli 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 19 juli daarna onder referte 75-T-19/07/2004-7029.

LOT 4

GEMEENTE LANAKEN - eerste afdeling (73042)

In een garagecomplex genaamd "De Garages" gelegen ter plaatse "**Europaplein 56+**", gekend volgens titel sectie C deel van nummers 36/K en 34/F en thans gekend ten kadaster **sectie C nummers 34/H/P0000 en 36/L/P0000** (voor wat betreft de gemene delen), met een oppervlakte van vijftien are drieëndertig centiare (15a33ca):

1. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE "17" in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt "17"** gelegen in blok 3:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G17)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0001

2. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE “18” in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt “18”** gelegen in blok 3:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G18)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0002

3. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE “19” in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt “19”** gelegen in blok 3:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G19)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0003

4. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE “20” in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt “20”** gelegen in blok 3:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G20)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0004

5. EEN PERCEEL GROND BESTEMD VOOR DE OPRICHTING VAN GARAGE “21” in blok 3 en aangeduid met tweehonderd zestig aandelen (260) van de tienduizend aandelen in de grond.

Na oprichting van de constructie zal de kavel volwaardig deel uitmaken van het garagecomplex en zal de beschrijving van de kavel als volgt zijn:

De **garage gemerkt “21”** gelegen in blok 3:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd zestig tienduizendsten (260/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL3.G21)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0005

6. De garage gemerkt "11" gelegen in blok 2:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

driehonderd vijftig tienduizendsten (385/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL2.G11)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0010

7. De garage gemerkt "12" gelegen in blok 2:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

driehonderd vijftig tienduizendsten (385/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Thans gekend ten kadaster (BL2.G12)

Toegekend perceelsidentificatienummer 34HP0011

Zoals dit goed uitvoerig beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Emmanuel Boes te Lanaken op 9 juli 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 19 juli daarna onder referte 75-T-19/07/2004-7029.

Hierna genoemd "het onroerend goed".

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

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

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

Eigendomstitel

LOT 1: hoort toe aan BEPALUC BELGIUM NV voornoemd ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 29 oktober 2009, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 2 november daarna onder referte 75-T-02/11/2009-11204, aankoop van INAG NV.

LOTEN 2 en LOT 3: horen toe aan BEPALUC BELGIUM NV voornoemd voor een procent volle eigendom en aan MACHON VASTGOEDPROMOTOREN NV voornoemd voor negenenegentig procent volle eigendom ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 24 oktober 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 26 oktober daarna onder referte 75-T26/10/2005-12063, aankoop van INAG NV.

LOT 4: zie hiervoor de voorgaande eigendomsoorsprong van de loten 1 tot en met 3.

Instelprijs en instelpremie

De instelprijs bedraagt:

* VOOR LOT 1: NEGENTIENDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 19.500,00).

* VOOR LOT 2: TWAALFDUIZEND EURO (€ 12.000,00).

* VOOR LOT 3: TWAALFDUIZEND EURO (€ 12.000,00).

* VOOR LOT 4 (massa): VIJFENVEERTIGDUIZEND ZESHONDERD VIJFENZEVENTIG EURO (€ 45.675,00).

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie ten laste van de massa gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het onroerend goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

Massavorming

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat.

Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).

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 voor de afzonderlijke loten is 25 juni 2024 om 15u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor de afzonderlijke loten is 3 juli 2024 om 15u00, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

De dag en het uur voor de aanvang van de biedingen voor de massavorming (LOT 4) is 26 juni 2024 om 15u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor de massavorming (LOT 4) is 4 juli 2024 om 15u00, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het onroerend goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris te Genk op 9 juli 2024 om 17u15.

Het is niet mogelijk om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Bekendmaking

De verkoop zal aangekondigd worden door inlassing op de volgende websites: www.immoweb.be, www.notaris.be, www.biddit.be en zimmo.be alsook publicatie in Het Belang van Limburg.

Bezoeken

Het onroerend goed zal door de koper kunnen bezocht worden als volgt:

- na afhaling van de sleutel op het kantoor van ondergetekende notaris te Genk voor wat betreft garage "12";
- voor garage "11" is geen sleutel beschikbaar;
- de overige goederen zijn vrij te bezichtigen.

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

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het onroerend goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, dit is bij het verlijden van het PV van toewijs.

Genot – Gebruik

De verkoper bevestigt dat het onroerend goed niet verhuurd is en ook niet in gebruik bij derden. De koper verkrijgt het genot door de vrije ingebruikneming van het onroerend goed vanaf de definitieve toewijzing en nadat hij de volledige koopsom, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het onroerend goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Overgang van risico - verzekering

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht – wederinkooprecht

De verkoper verklaart dat er hem geen voorkooprecht, voorkeurrecht of wederinkooprecht bekend is in hoofde van enige derde (overheid of particulier).

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket uitgevoerd door de notaris blijkt eveneens dat er geen voorkooprecht rust op het onroerend goed.

Staat van het goed – Gebreken

Het onroerend 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 onroerend 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.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart dat naar zijn weten er geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan behoudens degenen die zouden vermeld staan in de hiervoor vermelde basisakte.

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

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 onroerend 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.

De verkoper bevestigt in dit verband dat hij nooit een overeenkomst of transactie heeft afgesloten met de uitbaters van mijnconcessies in de ondergrond, waardoor afstand gedaan wordt van het recht op vergoeding voor of herstel van eventuele

mijnschade, en dat evenmin uit hun eigendomstitels blijkt dat de vorige eigenaars een dergelijke overeenkomst zouden hebben gesloten. De koper zal vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte in eigen voordeel en in de plaats van de verkopers de mogelijke vorderingen kunnen uitoefenen tot vergoeding van alle bestaande en toekomstige schade, ontstaan ten gevolge van mijnexploitatie.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de notaris dat elke koper de mogelijkheid had om, voorafgaandelijk aan heden, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

VERKLARING VAN DE NOTARIS

1. In uitvoering van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de instrumenterende notaris op basis van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie afgeleverd de dato 20 november 2023 en 21 november 2023 waarvan verder sprake:

a) dat voor het onroerend goed de volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- 2003/234-8419 voor het bouwen van garages (33) + het inrichten van het binnengebied, vergund de dato 10 juli 2003;

Ondergetekende notaris wijst uitdrukkelijk op het feit dat de destijds afgeleverde vergunning niet meer kan aangewend worden voor de oprichting van garages op de percelen grond bestemd voor oprichting van garages en de koper op eigen initiatief en kosten het nodige zal moeten doen voor het aanvragen van een nieuwe vergunning rekening houdend met de wettelijke bepalingen terzake;

- 2003/234-8419A voor het wijzigen van de hoogte van vergunde garages; vergund de dato 2 juni 2004;

b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het gewestplan "Limburgs Maasland" de dato 1 september 1980 WOONGEBIED is, evenals het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Centrum Lanaken" de dato 23 september 2010 van toepassing is;

c) dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning van toepassing is;

f) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2. De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

3. Het stedenbouwkundig uittreksel, dat ten hoogste één jaar oud is, is ter inzage via biddit.be.

Op verzoek van ondergetekende notaris heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken de gebruikelijke inlichtingen bezorgd.

De koper verklaart te weten dat de inhoud van voormelde inlichtingenbrief louter als informatie geldt zonder verdere garantie over de inhoud ervan noch over de feitelijke toestand ervan, en dat het gemeentebestuur niet verantwoordelijk is voor eventuele foutieve en/of onvolledige informatie.

4. De gemeente Lanaken heeft bijkomend nog volgende informatie bezorgd:

- voor zover bekend is er geen stedenbouwkundig misdrijf van toepassing;
- voor zover bekend werden er voor het onroerend goed geen milieuvergunningen uitgereikt.

- er zijn geen bouwmisdrijven gekend;

VERKLARING VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart:

- dat er bij zijn weten nooit een dagvaarding werd uitgebracht wegens overtreding van de regels van de ruimtelijke ordening en stedenbouw en dat hem evenmin zulke overtreding bekend is;

- dat het onroerend goed niet gelegen is in een gebied voor onteigening, noch getroffen wordt door een geplande rooilijn, of dat er, steeds voor zover hem bekend, geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het eigendom in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen;

- dat voor het onroerend goed geen planbatenheffing geldt.

VERBINTENISSEN VAN DE VERKOPER

1. De verkoper vrijwaart de koper voor inbreuken op de ruimtelijke ordening die thans reeds zouden bestaan, in de mate dat hij daar zelf op dit ogenblik reeds kennis van heeft of moest hebben.

2. De verkoper geeft de koper geen enkele garantie dat op het onroerend goed werken kunnen uitgevoerd worden in de zin van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bodemtoestand

VERKLARING VAN DE VERKOPER

De verkoper bevestigt uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van onderhavige verkoopsvoorwaarden, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de Bodemsanering en de Bodembescherming.

De verkoper verklaart met betrekking tot het onroerend goed geen kennis 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.

VERKLARING VAN DE NOTARIS

De OVAM heeft een bodemattest voor het onroerend goed afgeleverd op 19 januari 2022 en 22 november 2023.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

34/H/P0000

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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 opnemen met uw lokaal bestuur.

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

36/L/P0000

"Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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.”

De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

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

Zich steunend op de verklaring van de verkoper 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.

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

Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het onroerend 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 het bosdecreet niet van toepassing op voorschreven onroerend goed.

Waterparagraaf

Op basis van een opzoeking via de website waterinfo.be, 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.

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 onroerend goed niet gelegen is:

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

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

De grond heeft P(erceel)-score: A

A: geen overstroming gemodelleerd

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

A: geen overstroming gemodelleerd

Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing

Asbestattest

Niet van toepassing

Onroerend erfgoed

Inventarissen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, 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 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.

Decreet natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het onroerend 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 met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- 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 voorkeurecht natuur niet van toepassing.

Vlaamse Codex wonen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet valt onder de toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen.

Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het onroerend 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 op basis van de gemeentelijke inlichtingen.

Zonnepanelen

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

bevinden.

Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het onroerend goed geen reclamepanelen bevinden waarvoor een publiciteitscontract werd afgesloten.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er geen stookolietank aanwezig is in het onroerend goed.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper dat aan dit goed sedert 1 mei 2001 weliswaar werken aangevat werden door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld, doch dat dit postinterventiedossier evenwel niet voorhanden is. De koper is derhalve gehouden zijn eigen zaak te maken van het samenstellen van dit dossier, op zijn eigen kosten en risico, zonder verhaal tegen de verkoper, de curator of de notaris.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit een opzoeking bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt, elektronisch raadpleegbaar via www.klim-cicc.be, verricht door de instrumenterende notaris 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;
- FLUXYS

In een ter post aangetekend schrijven van 4 februari 2022, delen de installatie-eigenaars aan de instrumenterende notaris onder meer het volgende mee:

- ELIA: *“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.”*
- FLUXYS: *“Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag.”*

Mede-Eigendom

a) Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, de wijzigende basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpeijk aan de koper. De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop kennis te hebben genomen aangezien deze ter inzage waren van de koper via www.biddit.be of indien hij er geen kennis van genomen heeft, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpeijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

b) Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 9 februari 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de heer Joz Van Spauwen wonende te 3620 Lanaken, Broekstraat 56 bus 4, geantwoord heeft bij schrijven de dato 13 februari 2024.

De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop kennis te hebben genomen van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen, aangezien deze ter inzage waren van de koper via www.biddit.be.

c) Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

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

2° 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° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° 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 verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

d) Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de datum van ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs, ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

e) Kosten

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

f) Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de bevoorrechte achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden, wanneer het goed definitief wordt toegewezen.

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.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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 onroerend goed.

Lastgever - commandverklaring

Aan de koper is het recht voorbehouden een lastgever aan te wijzen overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1. Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De aanwijzing van de lastgever zal plaats hebben op het kantoor van de notaris of hem betekend worden op kosten van de koper uiterlijk op de vijfde werkdag na de dag van de toewijzing. De aanwijzing zal dienen te gebeuren vóór tien uur 's morgens zo de koper bijkomende kosten wegens betekening door gerechtsdeurwaarder wil vermijden.

De toewijzing blijft eigenaar van het hem toegewezen goed indien de lastgever, of de persoon voor wie hij zich sterk gemaakt heeft, de aankoop niet aanvaardt of om welke reden ook geen eigenaar wordt van het onroerend goed.

Hypothecaire toestand

Uit de hypothecaire getuigschriften afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 7 december 2023 en aanvullende staten blijkt dat het onroerend goed belast is met de volgende bezwarende in- en overschrijvingen:

- inschrijving genomen op 18 maart 2010 onder referte 75-I-18/03/2010-03051 in het voordeel van ING BELGIË NV tot zekerheid van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) in hoofdsom en tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) in bijhorigheden ingevolge een akte van kredietopening verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 15 maart 2020 (enkel voor G11 en G12);
- inschrijving genomen op 19 maart 2010 onder referte 75-I-19/03/2010-03107 in het voordeel van ING BELGIË NV tot zekerheid van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) in hoofdsom en tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) in bijhorigheden ingevolge een akte van kredietopening verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 15 maart 2020 (enkel voor G17 tot en met G21);
- inschrijving genomen op 23 maart 2010 onder referte 75-I-23/03/2010-03155 in het voordeel van ING BELGIË NV tot zekerheid van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) in hoofdsom en tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) in bijhorigheden ingevolge een akte van kredietopening verleden voor notaris Emmanuël Boes te Lanaken op 15 maart 2010 (enkel voor G17 tot en met G21);
- inschrijving genomen op 8 september 2016 onder referte 75-I-08/09/2016-10153 in het voordeel van ING BELGIË NV tot zekerheid van vierhonderd tweeënzestigduizend euro (€ 462.000,00) in hoofdsom en zesenvestigduizend tweehonderd euro (€ 46.200,00) in bijhorigheden ingevolge een akte van hypotheekstelling verleden voor notaris Eric Gilissen te Hasselt op 7 september 2016 (enkel voor G17 en G18);
- inschrijving genomen op 8 september 2016 onder referte 75-I-08/09/2016-10161 in het voordeel van ING BELGIË NV tot zekerheid van vier miljoen negenhonderd vijfenveertigduizend euro (€ 4.945.000,00) in hoofdsom en vierhonderd vierennegentigduizend vijfhonderd euro (€ 494.500,00) in bijhorigheden ingevolge een akte van hypotheekstelling verleden voor notaris Sofie Janssen te Hasselt op 8 september 2016 (enkel voor G17 en G18);
- wettelijke inschrijving genomen op 3 maart 2020 onder referte 75-I-03/03/2020-02266 tot zekerheid van een bedrag van vijftien miljoen euro (€ 15.000.000,00), ten voordele van de massa van de schuldeisers van voormeld faillissement (G11, G12 en G17 tot en met G21).

Overwijzing op de prijs

Er heeft overwijzing op de prijs plaats van de schuldvordering van de ingeschreven schuldeisers en van hen die een bevel of beslag hebben laten overschrijven ingevolge het artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek. Bijgevolg gaat de verkoop door onder vrijwaring als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, hypotheek, bezwarende hypothecaire in- of overschrijvingen of kantmeldingen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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, 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 bidders 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

Een bieder 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 eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 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 bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die 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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht. De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend

euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), 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.

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 aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

C. DE 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: degene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die 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.

D. SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit

a) Ondergetekende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister en/of hun identiteitskaart en/of hun trouwboekje en/of de registers van de burgerlijke stand.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

Recht op geschriften

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

Verklaring inzake bekwaamheid

De partijen verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om de rechtshandeling die het voorwerp uitmaakt van deze akte, te stellen, niet te zijn getroffen door een beschermingsmaatregel en beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

Ontwerp

Partijen verklaren dat zij kennis hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 16 mei 2024, zijnde meer dan 5 werkdagen voor heden, en zij dit als tijdig beschouwen.

WAARVAN AKTE, in het kantoor te Genk op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de comparanten samen met mij, notaris Houben Herbert, getekend.