

**VERKOOPSVORWAARDEN BIDDIT**  
**WOONHUIS TE KINROOI, Zandbosstraat 33**  
**PERCEEL BOUWGROND te KINROOI, Zandbosstraat**  
**APPARTEMENT TE KINROOI, Weertersteenweg 372/3**  
**PERCEEL LANDBOUWGROND te KINROOI, Eikelenbosstraat**

**Heden, TIEN JULI TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG;**

ga ik, meester Dirk VANDERSTRAETEN, geassocieerd notaris met standplaats te Oudsbergen, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "NOTALIM", over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek van .....

.....

Hierna genoemd "de verkoper(s)" of "de eigenaar(s)".

**VERSCIJNING**

Verschiijnt thans voor ondergetekende notaris Dirk Vanderstraeten, hogervermelde curator meester **Eike NATENS**, voornoemd.

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

.....

5. Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

**A) BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

▣ **CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notarisassociatie NOTALIM BV

Zetel : 3570 Alken, Steenweg 123

Met kantoren te : 3660 Oudsbergen, Weg naar Zwartberg 24  
3600 Genk, Bochtlaan 33

Contactpersoon : Luc Bloemen

Telefoonnummer : 089 85 72 77

Emailadres : [luc.bloemen@notalim.be](mailto:luc.bloemen@notalim.be)

▣ **BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN**

**1° GEMEENTE KINROOI 2<sup>de</sup> afdeling – MOLENBEERSEL - 72023**

Een WOONHUIS met alle verdere aanhorigheden, op en met grond, ter plaatse gelegen volgens kadaster "Zandbosstraat 33", het perceel bouwgrond volgens titel gekend onder sectie D deel van nummer 552M3 en het geheel thans gekadastreerd onder sectie D nummer 552V3 P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zeven are eenennegentig centiare (07a91ca).

Het huidig niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: € 898,00.

**2° GEMEENTE KINROOI 2<sup>de</sup> afdeling – MOLENBEERSEL - 72023**

Een perceel BOUWGROND, ter plaatse gelegen volgens kadaster "Zandbosstraat" en palende aan de Zandbosstraat met ligging tussen de huisnummers 31 en 33, volgens titel gekend en thans gekadastreerd onder sectie D nummer 552W3 P0000, met een

oppervlakte volgens titel en kadaster van ***acht are eenenvijftig centiare*** (08a51ca).

### **3° GEMEENTE KINROOI 2<sup>de</sup> afdeling – MOLENBEERSEL - 72023**

In het appartementsgebouw, ter plaatse gelegen volgens kadaster "Weertersteenweg 372", volgens titel gekend onder sectie D nummer 506/C14 en thans gekadastraerd onder **sectie D nummer 506C4 P0001**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van ***zes are acht centiare*** (06a08ca):

het APPARTEMENT gelegen op de eerste en zolderverdieping aan de rechterzijde gezien vanaf de Weertersteenweg, gemerkt "appartement 3", thans gekadastraerd onder **sectie D nummer 506C4 P0004**, omvattende volgens de hierna vermelde basisakte :

▪ in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het eerste duplexniveau (eerste verdieping): de ruimtes aangeduid als hall 3, wc, terras ter breedte van het appartement, berging 3, keuken 3 en woonkamer 3 met trap naar het tweede duplexniveau;

- op het tweede duplexniveau (zolderverdieping): de ruimtes aangeduid als hall, badkamer 3, slaapkamer 3B en slaapkamer 3A;

*Opmerking: Het plat dak grenzend aan de ruimtes aangeduid als terras, keuken 3 en woonkamer 3 mag niet worden gebruikt door de eigenaar van appartement 3, doch enkel voor het reinigen van de ramen;*

- een parkeerplaats gelegen achter het appartementsbouw gemerkt P3, omvattende de parkeerruimte zelf;

▪ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeduizend driehonderd zesendertig/tienduizendsten (2.336/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond.

Het huidig niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: € 701,00.

Zoals dit alles wordt beschreven in de basisakte verleden voor meester Charles Van Cauwelaert, toen notaris te Maaseik, op 28 juli 2004 en nadien overgeschreven in de registers van het tweede kantoor der hypotheeken te Tongeren, thans Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2, onder nummer 75-T-04/08/2004-7581.

### **4° GEMEENTE KINROOI 2<sup>de</sup> afdeling – MOLENBEERSEL - 72023**

Een perceel LANDBOUWGROND, thans op het kadaster gekend als "bouwland", ter plaatse gelegen volgens kadaster "Stamproyer broek", volgens titel gekend en thans gekadastraerd onder **sectie D nummer 958R2 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van ***tweeënzestig are zeventig centiare*** (62a70ca).

**Hierna samen genoemd "het (verkochte) onroerend goed" of de (verkochte) onroerende goederen.**

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

De onroerende goederen worden 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.

#### **TITELS VAN EIGENDOM**

#### **Het onroerend goed beschreven onder 1°**

.....

### **INSTELPRIJS EN INSTELPREMIE**

1° Voor de woning "Zandbosstraat 33", zijnde het onroerend goed hiervoor beschreven onder 1°, bedraagt de instelprijs tweehonderd vijfenzeventig duizend euro nul cent (€ 275.000,00) .

2° Voor het perceel bouwgrond, palende aan de "Zandbosstraat 33", zijnde het onroerend goed hiervoor beschreven onder 2°, bedraagt de instelprijs vijfentachtig duizend euro nul cent (€ 85.000,00) .

3° Voor het appartement "Weertersteenweg 372/3", zijnde het onroerend goed hiervoor beschreven onder 3°, bedraagt de instelprijs honderd en elf duizend euro nul cent (€ 111.000,00).

4. Voor het perceel bouwland, zijnde het onroerend goed hiervoor beschreven onder 4°, bedraagt de instelprijs twintig duizend euro nul cent (€ 20.000,00).

Er wordt geen instelpremie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt.

### **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**

- Voor wat betreft de woning "Zandbosstraat 33", hiervoor beschreven onder 1°

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 24 september 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 02 oktober 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

- Voor wat betreft het perceel bouwgrond "Zandbosstraat", hiervoor beschreven onder 2°

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 24 september 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 02 oktober 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

- Voor wat betreft het appartement 'Weertersteenweg', hiervoor beschreven onder 3°

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 24 september 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 02 oktober 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

- Voor wat betreft het perceel bouwland, hiervoor beschreven onder 4°

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 24 september 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 02 oktober 2024**

**om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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

### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden in het kantoor van notarisassociatie NOTALIM te **3600 Genk, Bochtlaan 33 op donderdag 10 oktober 2024** :

- **om 14.00 uur** voor wat betreft de woning "Zandbosstraat 33", hiervoor beschreven onder 1°;

- **om 14.30 uur** voor betreft het perceel bouwgrond "Zandbosstraat", hiervoor beschreven onder 2°

- **om 15.00 uur** voor betreft het appartement 'Weertersteenweg 273, hiervoor beschreven onder 3°

- **om 15.30 uur** voor betreft het perceel bouwland, hiervoor beschreven onder 4°.

### **BEZOEKEN**

De gebouwde onroerende goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt :

■ de woning Zandbosstraat 33, beschreven onder 1° op zaterdagen 14, 21 en 28 september 2024, telkens van 10.00 uur tot 12.00 uur.

■ het appartement Weertersteenweg 372/3 na het vastleggen van een telefonische afspraak met het notaris kantoor Notalim via [luc.bloemen@notalim.be](mailto:luc.bloemen@notalim.be) en na afhaling van de sleutel in het kantoor van notarisassociatie NOTALIM gelegen te Oudsbergen (Op-  
glabbeek), Weg naar Zwartberg 24;

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

### **BEKENDMAKING**

De verkoop zal aangekondigd worden door inlassing op de volgende websites: [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.notaaris.be](http://www.notaaris.be), [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.notalim.be](http://www.notalim.be) en [zimme.be](http://zimme.be) als ook schriftelijke publicatie in Het Belang van Limburg.

### **MEDE-EIGENDOM**

#### **1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

Het onroerend goed, hiervoor beschreven onder 4, te weten voormeld appartement 'Weertersteenweg 372/3, wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop kennis te hebben genomen van de statuten van mede-eigendom en het reglement van interne orde, aangezien deze ter inzage waren van de koper en mee bekend gemaakt zijn bij de tekoopstelling en gepubliceerd zijn op de website (<https://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.

#### **2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte ka-

vel deel uitmaakt, in strijd met de basisakte geen syndicus is aangesteld, doch dat de heer André Versteegen, eigenaar van een ander appartement in het gebouw, de betaling van alle gemeenschappelijke kosten regelt en verdeelt tussen de verschillende mede-eigenaars en dusdanig de functie van syndicus waarneemt.

De instrumenterende notaris heeft genoemde heer Versteegen verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Op 12 december 2023 heeft genoemde heer Versteegen het volgende meegedeeld :

*“Er is geen gezamenlijke rekening, 1x per jaar doe ik alle kosten bij elkaar zetten en deze delen door de factor en dan betaald iedere eigenaar zijn deel terug aan mij.*

*Normaal is dit enkel, stroomverbruik gezamenlijk, verzekering en onkruidbestrijding.*

*Dit jaar hebben we extra kosten gehad vanwege riool verstopping/ontstopping en vervanging van een deel van het riool.*

*Er zijn dus ook geen vergaderingen behoudens de overzichten van de kosten.*

Gezien er geen officiële syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt, verklaart de koper het geheel van documenten en inlichtingen waarvan hierboven sprake niet te hebben gekregen.

De partijen verzoeken ons evenwel over te gaan tot het verlijden van deze akte.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

### **3. 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 uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

#### **2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.**

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 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.

### 4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan ingevolge een procedure, opgestart lastens de verkoper, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

### 5. 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.

### 6. 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.

De verkoper verklaart dat er geen enkele syndicus is voor het gebouw waarin het verkochte goed zich bevindt.

### 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 koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooral eer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper verklaart dat alle hiervoor beschreven onroerende goederen momenteel **vrij van gebruik zijn.**

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs,

de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

### **OVERGANG VAN RISICO - VERZEKERING**

/ Met betrekking tot de woning "Zandbosstraat", zijnde het onroerend goed hiervoor beschreven onder 1

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.

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

/ Met betrekking tot het appartement "Weertersteenweg", zijnde het onroerend goed hiervoor beschreven onder 3

Vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt treden de kopers in de plaats van de verkopers voor alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van eventuele "gemeenschappelijke" verzekeringspolissen in verband met privatieve en de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

**De kopers lichten de syndicus of de betrokken verzekeringsmaatschappij** in omtrent hun aankoop alsook omtrent de wijze waarop de aankoop gebeurt.

Minuuthoudende notaris wijst de koper erop dat de eventuele persoonlijke brandverzekering polis, die door de verkopers bijkomend zou zijn aangegaan, van rechtswege vervalt drie (3) maanden na heden, en zelfs vroeger kan eindigen door het verstrijken van de duur of om een andere reden.

Betreft het evenwel een bestaande en niet aangepaste polis van voor 30 september 1999, dan blijven de kopers gehouden deze principieel over te nemen.

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

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

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

### **BELASTINGEN**

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

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of

verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### **VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT - WEDERINKOOPRECHT**

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

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart dat er hem geen voorkooprecht, voorkeurrecht of wederinkooprecht bekend is in hoofde van enige derde (overheid of particulier) en uit een opzoeking in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het E-voorkooploket blijkt dat er voor het onroerend goed geen voorkooprecht geldt, **MET UITZONDERING VAN** het perceel landbouwgrond, zijnde het onroerend goed hiervoor beschreven onder 4°.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket uitgevoerd door de notaris op 07 november 2023 **bleekt dat voormeld perceel landbouwgrond onderhevig is aan het recht van voorkoop ‘ruilverkaveling uit kracht van wet’, met als enige begunstigde de Vlaamse Landmaatschappij.**

Teneinde de begunstigde(n) in de mogelijkheid te stellen haar voorkooprecht uit te oefenen, zal ondergetekende notaris tijdig de dag van aanvang en de dag van sluiting van de biedingen tezamen met de online referentie van het goed, laten kennen aan de begunstigde via het e-voorkooploket.

Na het beëindigen van de elektronische biedingen én voor het ondertekening van het proces verbaal van toewijs zal ondergetekende notaris het voorkooprecht via het e-voorkooploket aanbieden aan de begunstigde en hij zal handelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **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.

#### **AFSLUITING OP DE GRENSLIJN**

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene



muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen.

### **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.

Voor de onroerende goederen hiervoor beschreven onder 1°, 2° en 4° verklaart de verkoper geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens deze goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Voor het onroerend goed hiervoor beschreven onder 3° verklaart de verkoper dat naar zijn weten er geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan, behoudens deze die volgen uit de basisakten van het gebouw.

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 verkoper 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.

### **PANDWET**

In het kader van de Pandwet van 11 juli 2013 verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het voormelde goed geen roerende goederen bevinden die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er geen goederen werden geïncorporeerd in het voormelde goed die belast zijn met

een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

### **LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN/OF WONINGEN**

De verkoper verklaart dat de onroerend goed hiervoor beschreven onder 1° en 3° niet werden 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 HERSTELVORDERINGEN**

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over de hiervoor beschreven bebouwde onroerende goederen.

### **ROOILIJN - ONTEIGENING**

De verkoper verklaart **niet** te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een ont-eigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zo-als een rooilijnplan of lijnrichting.

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

### **ROOKMELDERS**

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

### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **▣ STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

##### Algemeenheden

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

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

##### Verklaring van de notaris

##### **A| Stedenbouwkundig uittreksel**

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening informeert de instrumenterende notaris dat de gemeente Kinrooi, minder dan één jaar voor heden, de volgende stedenbouwkundige uittreksels afleverde. Op basis daarvan bevestigt de instrumenterende notaris hetgeen volgt.

■ Voor het onroerend goed (woning Zandbosstraat) hiervoor beschreven onder 1°

Uit het stedenbouwkundig uittreksel / dossier vastgoed informatie, afgeleverd op 24 oktober 2023, blijkt onder meer :

1° dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen op 17 juli 2006, met als dossiernummer 72018-2006-0200096 en met als onderwerp "bouwen van woning + ontbossing";

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: volgens het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 01 september 1980, is het onroerend goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter;

3° 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;

4° dat op het onroerend goed geen 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;

5° dat het onroerend goed als LOT 2 begrepen is in een verkaveling waarvoor vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 14 februari 2005, met als gemeentelijk dossiernummer N729; de notariële akte van verkaveling werd verleden voor meester Anita Indekeu, notaris te Maaseik met standplaats te Neeroeteren, op 08 juni 2006;

6° dat er geen melding wordt gemaakt van enige planbatenheffing;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Verder heeft de gemeente Kinrooi onder meer volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

\* er is geen gemeentelijk rooilijnplan gekend in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel;

\* er werd geen milieuvergunning afgeleverd;

\* er werd geen stedenbouwkundige overtreding vastgesteld

■ Voor het onroerend goed (bouwgrond Zandbosstraat) hiervoor beschreven onder 2°

Uit het stedenbouwkundig uittreksel / dossier vastgoed informatie, afgeleverd op 24 oktober 2023, blijkt onder meer :

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: volgens het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 01 september 1980, is het onroerend goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter;

3° 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;

4° dat op het onroerend goed geen 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;

5° dat het onroerend goed als LOT 3 begrepen is in voormelde verkaveling waarvoor vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 14 februari 2005, met als gemeentelijk dossiernummer N729; de notariële akte van verkaveling werd verleden voor meester Anita Indekeu, notaris te Maaseik met standplaats te Neeroeteren, op 08 juni 2006;

6° dat er geen melding wordt gemaakt van enige planbatenheffing;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Verder heeft de gemeente Kinrooi onder meer volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

\* er is geen gemeentelijk rooilijnplan gekend in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel;

\* er werd geen milieuvergunning afgeleverd;

\* er werd geen stedenbouwkundige overtreding vastgesteld

**■ Voor het onroerend goed (appartement Weertersteenweg) hiervoor beschreven onder 3°**

Uit het stedenbouwkundig uittreksel / dossier vastgoed informatie, afgeleverd op 24 oktober 2023, blijkt onder meer :

1° dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen op 15 december 2003, met als dossiernummer 72018-2003-0200111 en met als onderwerp “verbouwen van woning/café tot 4 wooneenheden”;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: volgens het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 01 september 1980, is het onroerend goed gelegen in een woongebied;

3° 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;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht 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;

5° dat het onroerend goed niet begrepen is in een verkaveling;

6° dat er geen melding wordt gemaakt van enige planbatenheffing;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Verder heeft de gemeente Kinrooi onder meer volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

\* er is geen gemeentelijk rooilijnplan gekend in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel;

\* er werd geen milieuvergunning afgeleverd;

\* er werd geen stedenbouwkundige overtreding vastgesteld

**■ Voor het onroerend goed (landbouwgrond) hiervoor beschreven onder 4°**

Uit het stedenbouwkundig uittreksel / dossier vastgoed informatie, afgeleverd op 24 oktober 2023, blijkt onder meer :

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: volgens het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 01 september 1980, is het onroerend goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

3° 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;

4° dat op het onroerend goed geen 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;

5° dat het onroerend goed als LOT 3 begrepen is in voormelde verkaveling waarvoor vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 14 februari 2005, met als gemeentelijk dossiernummer N729; de notariële akte van verkaveling werd verleden voor meester Anita Indekeu, notaris te Maaseik met standplaats te Neeroeteren, op 08 juni 2006;

6° dat er geen melding wordt gemaakt van enige planbatenheffing;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Verder heeft de gemeente Kinrooi onder meer volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

\* er is geen gemeentelijk rooilijnplan gekend in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel;

\* er werd geen milieuvergunning afgeleverd;

\* er werd geen stedenbouwkundige overtreding vastgesteld;

\* onroerend Erfgoed :

Aanduidingstype : Beschermd cultuurhistorisch landschap

Beschrijving : Stamproyerbroek

Referentie : 2644

Geldigheid startdatum : 08/02/1985

Externe documentatie : <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2644>

De instrumenterende notaris wijst er op dat het "modelformulier vastgoedinformatie" louter een informatieve waarde heeft; bijgevolg is het gemeentebestuur, dat deze vastgoedinformatie heeft afgeleverd, niet verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid ervan.

**B| Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

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

**C|** Een exemplaar van voormelde stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de desbetreffende gemeente ligt naast de verkoopvoorwaarden ter inzage op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Na de definitieve toewijzing en na betaling van de koopprijs en kosten wordt een kopie hiervan tesamen met de stedenbouwkundige inlichtingen aan de koper overhandigd.

**VERBINTENISSEN VAN DE EIGENAAR**

1. De curatele geeft verder mee dat er voor deze goederen bij haar weten geen bouw-misdrijven zijn opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Kinrooi.

2. De eigenaar 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**

#### **A| VERKLARINGEN VAN DE NOTARIS**

De bodemattesten, afgeleverd door de OVAM met betrekking tot de hiervoor beschreven onroerende goederen op 07 september 2022 bepalen alle :

##### *"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### *2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

##### *2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

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

##### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

##### *2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

##### *3 OPMERKINGEN*

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

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

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

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

#### **B| VERKLARINGEN VAN DE EIGENAAR**

Met betrekking tot de hiervoor beschreven onroerende goederen verklaart de verkoper:

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

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

3° dat geen oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd.

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

### **RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERPARAGRAAF**

A| Op basis van een opzoeking via [waterinfo.be](http://waterinfo.be) verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de hiervoor beschreven onroerende goederen **niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

B| Op basis van diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 :

/ dat de onroerende goederen niet gelegen zijn :

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

/ dat voormelde woning 'Zandbosstraat', hiervoor beschreven onder 1° als perceel-score 'A' heeft en als bouwenscore 'A';

/ dat voormeld perceel bouwgrond, hiervoor beschreven onder 2° als perceelscore 'A' heeft en als bouwenscore 'ONBEKEND';

/ dat voormeld appartement "Weertersteenweg", hiervoor beschreven onder 3° als perceelscore 'A' heeft en als bouwenscore 'A';

/ dat voormeld perceel landbouwgrond, hiervoor beschreven onder 4° als perceel-score 'A' heeft en als bouwenscore 'ONBEKEND';

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd.

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

C| De verkoper verklaart dat de onroerende goederen bij zijn weten nooit zijn overstromd.

### **ATLAS DER BUURTWEGEN**

Uit een opzoeking bij het geoloket "Atlas der buurtwegen", elektronisch raadpleegbaar via de website [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be), en bij het geoloket "Atlas van de Buurtwegen" van de provincie Limburg, elektronisch raadpleegbaar via [www.geo.limburg.be](http://www.geo.limburg.be), verricht door de instrumenterende notaris blijkt dat er, volgens de Atlas der Buurtwegen, over de onroerende goederen geen buurtweg en/of gemeenteweg loopt.

### **ONROEREND ERFGOED**

De eigenaar verklaart:

- dat de onroerende goederen niet het voorwerp zijn geweest van een koninklijk besluit tot onteigening en dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend;

- dat de onroerende goederen hiervoor beschreven onder 1° tot en met 3° naar zijn weten niet zijn opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

- dat het perceel landbouwgrond, hiervoor beschreven onder 4° wel is opgenomen als "beschermd cultuurhistorisch landschap Stamproyerbroek <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2644> / Besluiten: <https://id.erfgoed.net/besluiten/2033> maar naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vast-

gestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het bovenstaande ook blijkt uit een opzoeking in de databank die het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikking stelde en wijst, voor zoveel als nodig, de koper op de rechtsgevolgen van de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

#### **DECREET NATUURBEHOUD**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **BOSDECREET**

De verkoper verklaart dat de hiervoor beschreven onroerende goederen **niet** kunnen 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 deze goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

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

#### **STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat in de hiervoor beschreven onroerende goederen geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### **ASBEST**

\* Met betrekking tot voormelde woning "Zandbosstraat", hiervoor beschreven onder 1°

De verkoper verklaart dat de opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest niet vereist is aangezien er zich op het voorbeschreven onroerend goed niet meer dan 20m<sup>2</sup> aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De verkoper verklaart bovendien geen kennis te hebben van enige asbest in het onroerend goed.

\* Met betrekking tot voormeld appartement 'Weertersteenweg', hiervoor beschreven onder 3°

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

De verkoper verklaart:

- dat een asbestinventarisattest werd opgesteld door de heer Tom Engelen (Des-RMC74), opgesteld op 28 oktober 2023 en met als unieke code 20231028-



000028.000;

- dat de eindconclusie, vermeld, op dit attest, luidt als volgt: "asbestveilig".
- dat tijdens de inspectie werd vastgesteld 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen en 0 uitsluitingen.

De verkoper verklaart :

- geen kennis te hebben van asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbest-inventarisatetest;
- dat er sinds de opmaak van het voormeld attest geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Het asbestinventarisatetest is ter inzage via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en wordt aan de koper overgemaakt na betaling van de koopsom en kosten.

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

\* Met betrekking tot voormelde woning "Zandbosstraat", hiervoor beschreven onder 1°

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 02 december 2009 werd door vzw AIB-VINÇOTTE vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit Reglement

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar, zijnde vóór 02 december 2034, terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Het keuringsverslag is ter inzage via [biddit.be](http://biddit.be) en zal aan de koper worden overgemaakt na betaling van de koopsom en kosten.

\* Met betrekking tot voormeld appartement 'Weertersteenweg', hiervoor beschreven onder 3°

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 11 mei 2023 werd door Electrottest vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van dit Reglement dient een aanvullend bezoek door hetzelfde organisme te worden uitgevoerd binnen een **termijn van 1 jaar na de controle**.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het

gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper :

- is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd;
- behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten;
- erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het keuringsverslag is ter inzage via [biddit.be](http://biddit.be) en zal aan de koper worden overgemaakt na betaling van de koopsom en kosten.

### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

\* Met betrekking tot voormelde woning "Zandbosstraat", hiervoor beschreven onder 1°

Voor het hiervoor beschreven onroerend goed werd door de heer Tom Engelen, erkend energiedeskundige met erkenningscode EP19770 op 19 oktober 2023 een energieprestatiecertificaat opgemaakt met certificaatnummer 20231019-0003010454-RES-1, hierna "EPC" genoemd.

Uit het EPC blijkt dat het berekend energieverbruik van het onroerend goed  $173/m^2$  jaar bedraagt en het energielabel "B" is.

De koper wordt ervan in kennis gesteld dat het EPC een louter informatief document is, dat hem geen verplichtingen oplegt om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC ter zake voorgestelde maatregelen. Het energieprestatiecertificaat is ter inzage via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en wordt aan de koper overgemaakt na betaling van de koopsom en kosten.

\* Met betrekking tot voormeld appartement 'Weertersteenweg', hiervoor beschreven onder 3°

Voor het hiervoor beschreven onroerend goed werd door de heer Tom Engelen, erkend energiedeskundige met erkenningscode EP19770 op 30 oktober 2023 een energieprestatiecertificaat opgemaakt met certificaatnummer 20231030-0003010451-RES-1, hierna "EPC" genoemd.

Uit het EPC blijkt dat het berekend energieverbruik van het onroerend goed  $247/m^2$  jaar bedraagt en het energielabel "C" is.

De koper wordt ervan in kennis gesteld dat het EPC een louter informatief document is, dat hem geen verplichtingen oplegt om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC ter zake voorgestelde maatregelen. Het energieprestatiecertificaat is ter inzage via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en wordt aan de koper overgemaakt na betaling van de koopsom en kosten.

### **RENOVATIEPLICHT RESIDENTIËLE GEBOUWEN**

De onroerende goederen hiervoor beschreven onder 1° en 3° zijn een residentieel gebouw / residentieel gebouweenheid

De notaris wijst er koper erop dat ieder residentieel gebouw of residentieel gebouweenheid - en dus ook deze goederen, voor zover dit op heden nog niet het geval is, binnen vijf (5) jaar na heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen

en dat er dan een nieuw EPC-certificaat opgemaakt moet worden om dit aan te tonen. Er zijn boetes voorzien bij niet naleving van de renovatieplicht.

De koper wordt erop gewezen dat label A het einddoel is voor iedere woning of appartement tegen 2050. Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen bij overdrachten in 2028, 2035, 2040 en 2045.

De koper wordt erop gewezen :

- dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop;
- dat hij, voor zover dit van toepassing is, voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van andere mede-eigenaars nodig kan hebben;
- dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na heden de bestemming van het goed wijzig;
- dat hij vrijgesteld is van de renovatieverplichting indien hij het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen.

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

#### **VLAAMSE CODEX WONEN**

De onroerende goederen hiervoor beschreven onder 1° en 3° betreffen :

- **géén** woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
- **géén** perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied;
- **geen** woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- **geen** woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

\* Met betrekking tot voormelde woning "Zandbosstraat", hiervoor beschreven onder 1°  
Op vraag van de instrumenterende notaris of er een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend gezien er aan dit goed sedert 1 mei 2001 werken aangevat werden door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

De verkoper verklaart dat omwille van een brand op de locatie waar dit postinterventiedossier zich voorheen bevond, er slechts een beperkt postinterventiedossier aanwezig is.

Dit beperkt postinterventiedossier wordt aan de koper overgemaakt na betaling van de koopsom en kosten.

\* Met betrekking tot voormelde appartement "Weertersteenweg", hiervoor beschreven onder 3°

Op vraag van de instrumenterende notaris of er een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend gezien er aan dit goed sedert 1 mei 2001 werken aangevat werden door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Dit postinterventiedossier wordt aan de koper overgemaakt na betaling van de koopsom en kosten.

### **RUILVERKAVELING**

De verkoper verklaart :

- dat de onroerende goederen hiervoor beschreven onder 1° tot en met 3° niet gelegen zijn in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd op basis van de gemeentelijke inlichtingen;

- dat het perceel landbouwgrond, hiervoor beschreven onder 4°, WEL gelegen is in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg onderworpen is 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.

### **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

.....

### **OVERWIJZING OP DE PRIJS**

Er heeft overwijzing op de prijs plaats aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Bijgevolg gaat de verkoop door onder vrijwaring als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, enig voorrecht, hypotheek, hypothecaire in- of overschrijvingen of kantmeldingen.

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

### **FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM)**

Uit een opzoeking bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt, elektronisch raadpleegbaar via [www.klim-cicc.be](http://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 *geen* installatie-eigenaars betrokken zijn.

### **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.

**GEEN MOGELIJKHEID TOT OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

De mogelijkheid om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

**B) ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN****TOEPASSINGSGBIED****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 koper, 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 weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat.

Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten.

Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **BIEDINGEN**

#### **Artikel 6.**

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

#### **Artikel 7.**

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

#### **Artikel 8.**

Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

#### **Artikel 9.**

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### **BIEDSYSTEMEN**

#### **Artikel 10.**

##### **Algemeen**

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

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

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

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze

algemene verkoopvoorwaarden.

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

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

### **WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

#### **Artikel 14.**

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden.

Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard,



moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

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. 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.

**Deze verkoop zal plaatsvinden zonder opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.**

### **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 geschreven 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 ingetreding door de koper.

Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand

en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

#### **Artikel 19.**

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

### **STERKMAKING**

#### **Artikel 20.**

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

### **AANWIJZING VAN LASTGEVER**

#### **Artikel 21.**

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

### **BORG**

#### **Artikel 22. I**

edere 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 Burgerlijk Wetboek).

### **PRIJS**

#### **Artikel 24.**

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode

is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€

250.000,00);

- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

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

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **SCHULDVERGELIJKING**

**Artikel 26.**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### **NALATIGHEIDSINTERESTEN**

**Artikel 27.**

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

deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### **SANCTIES**

#### **Artikel 28.**

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

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

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

**Ontbinding van de verkoop:** De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

■ Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clauses 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 aange-tekende 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 koop-prijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van ver-koop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Ge-rechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uit-geoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zon-der dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voor-afgaandelijk 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 bijho-righeden 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 indeplaatsstellin-gen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsoverdracht 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 verkoopvoorwaarden.

### **C) DE DEFINITIES**

- **De verkoopvoorwaarden:** alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- **De verkoper:** de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- **De koper:** 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- **De verkoop:** de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- **Het online bod / De online bieding:** het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- **De manuele bieding:** de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- **De automatische bieding:** de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- **De bieder:** hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- **De instelprijs:** de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- **Het minimumbod:** het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- **De afsluiting van de biedingen:** het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.



- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleend 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) VOLMACHT**

Genoemde ....., hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen aan, volgende medewerkers van "NOTALIM" en aldaar woonplaats kiezende;

- de heer **BLOEMEN Luc**;
- mevrouw **DRUTTI Marie**;
- mevrouw **LANTMEETERS Dana**;
- mevrouw **BIESMANS Jessie**;
- mevrouw **HAUMONT Stefanie**;
- mevrouw **D'ANTONIO Joesetta**;
- mevrouw **JASPERS Sarah**;
- de heer **VAN GINDERDEUREN Cedric**.

Hierna samen genoemd "**de lasthebber**".

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigheden en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere

beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

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

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

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

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

## **E) 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.

**WAARVAN AKTE**, in het kantoor te Oudsbergen op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft voornoemde curator samen met mij, notaris Dirk Vanderstraeten, op heden getekend.

**VOLGEN DE HANDTEKENINGEN**

Voor akte met repertoriumnummer 2024/2519, verleden op 10 juli 2024 FORMALITEITEN REGISTRATIE Geregistreerd veertig blad(en), nul verzending(en) op het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 15 juli 2024 Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 14269

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).

De ontvanger