

IV/2260447-01
Kant. RZ : 1
Bijlage : 0
Doorhaling : ja

☐ BOS	☐ CBB
☐ CRH	☐ ERF
☐ HMR	☐ LBR
☐ LW	☐ OOW
☐ PBH	☐ SYN
☐ TNF	☐ VKP-G
☐ VKP-P	☐ VRED

eerste blad



VERKOOPSVOORWAARDEN

(...)

Op een september tweeduizend zesentwintig.

In Ons kantoor.

Hebben Wij, Meester **Yves TUERLINCKX**, notaris met standplaats te Bilzen-Hoeselt.

De verkoopvoorwaarden opgesteld van de online verkoop op bid-dit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

TITEL 1. PARTIJEN

(...)

TITEL 2. VOORAFGAAND

(...)

TITEL 3. VERKOOPSVOORWAARDEN

Vervolgens hebben wij, instrumenterende notaris, de verkoopvoorwaarden opgesteld waaronder door ons overgegaan zal worden tot de openbare verkoop van volgend onroerend goed overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopvoorwaarden.
- II. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen.
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

Hoofdstuk 1. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Artikel 1. Contactgegevens van het notariskantoor

De verkoopverrichtingen zullen geleid worden door notaris Yves Tuerlinckx, aan hoofde vermeld.

De contactgegevens van het kantoor van gezegde notaris zijn:

Adres : Romboutstraat 6
3740 Bilzen-Hoeselt (België)

Telefoonnummer : +32 (0) 89/569.460 (niet telefonisch bereikbaar dinsdag namiddag en vrijdagvoormiddag)

E-mail : info@notaristuerlinckx.be

Artikel 2. Beschrijving van het betrokken vastgoed

Stad BILZEN-HOESELT - elfde afdeling - Grote-Spouwen (73019)

Een gebouw bij het kadaster gekend als "HUIS", op en met de grond, gelegen **Overslagstraat 23**, volgens titel en huidig kadaster gekend

sectie **C** nummer(s) **14M P0001** voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van **elf are zesenvijftig centiare (11a 56ca)**.

↳ « **73019C0014/00M000_P0001** »

Artikel 3. Oorsprong van eigendom

(...)

Artikel 4. Instelprijs - premie

De instelprijs bedraagt negentigduizend euro (€ 90.000,00).

Artikel 5. 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.

Artikel 6. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 16 november 2026 om 12u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 24 november 2026 om 12u00**, 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.

Artikel 7. Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Deze verkoop gebeurt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Artikel 8. Bekendmakingen en bezichtiging

— Gedurende minstens drie weken die aan de verkoop voorafgaan, wordt huidige verkoop opgenomen op volgende vastgoedwebsites op het internet, met name:

- www.biddit.be
- www.notaris.be/immo
- www.zimmo.be
- www.notaristuerlinckx.be.

De aanduidingen gegeven bij middel van opname in de vastgoedwebsites zullen uitsluitend geschieden ten titel van inlichting, zonder waarborg vanwege de verkoper.

— Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden telkens na telefonische afspraak met het kantoor van notaris Yves Tuerlinckx op het nummer 089/569.460.

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

Artikel 9. Kosten

Bovenop de koopsom dient de koper op het kantoor van notaris Yves Tuerlinckx het kostenpercentage te betalen bepaald in de “eenvormige algemene verkoopsvoorwaarden voor openbare verkopen”,

evenals de eventueel hierna vermelde kosten, en dit op de wijze en binnen de termijn als bepaald in gezegde eenvormige algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 10. Betalingswijze

De koper moet de prijs betalen op het kantoor van notaris Yves Tuerlinckx op de wijze bepaald in de eenvormige algemene voorwaarden voor openbare verkopen van onroerende goederen.

(...)

Artikel 11. Risico – verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaat 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 koper wordt erover ingelicht dat, indien het verkochte goed verzekerd zou zijn tegen brand en andere gevaren, deze verzekering van rechtswege eindigt 3 maanden na de datum van toewijzing, en zelfs vroeger kan eindigen door het verstrijken van de duur of om andere redenen.

De verkoper is gehouden de woning 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.

De verkoper heeft verklaard dat er geen definitieve omgevingsvergunning voor bouwwerken hoofdzakelijk bestemd voor bewoning na 1 juli 2018 afgeleverd werd voor het hierbij verkochte goed zodat hij niet verplicht is om een verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector aan te gaan, en hiervan een attest voor te leggen.

Artikel 12. Watertoets

Ondergetekende notaris en de verkoper verklaren dat het verkochte goed al dan niet gelegen is in:

- Een afgebakende risicozone voor overstroming: neen.
- Een afgebakend overstromingsgebied: neen.
- Een afgebakende oeverzone: neen.
- Een signaalgebied: neen.
- Volgens het overstromingsrapport volgende scores heeft:
 - P-score (overstromingskans voor het perceel): klasse D.
 - G-score (overstromingskans voor het gebouw): klasse D.

Waarbij de klasse betekent:

- Klasse A = geen overstroming gemodelleerd;
- Klasse B = kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
- Klasse C = kleine kans op overstromingen;
- Klasse D = middelgrote kans op overstromingen.

tweede blad



Artikel 13. 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. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Artikel 14. Belastingen, lasten, taksen en voorheffingen

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

Artikel 15. Nutsvoorzieningen

De koper zal de abonnementen inzake de nutsvoorzieningen (onder meer water en elektriciteit) waarop het verkochte goed is aangesloten en voor zover deze op naam van de verkoper staan, overnemen vanaf zijn ingenottreding, 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.

Tellers, leidingen en andere inrichtingen die zich in het verkochte goed bevinden en toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen zijn niet in de verkoop begrepen.

Artikel 16. Hypothecaire toestand

(...)

Artikel 17. Pandwet

Uit nazicht door ons, notaris, blijkt dat:

- er zich in of op het hierbij verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn

met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

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

Artikel 18. Lasten en erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze 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.

Op 9 juli 2026 werd de website van het FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM-platform – www.klim-cicc.be) geraadpleegd, en hieruit blijkt dat het hierbij verkochte goed niet in de directe nabijheid ligt van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse / ondergrondse hoogspanningslijnen.

Tot slot maken de hierna aangehaalde vastgoedinlichtingen geen melding van openbare erfdienstbaarheden.

De eigendomstitel van de verkoper bevatten evenmin bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden.

De koper verklaart kennis te hebben van de bedoelde erfdienstbaarheden/ voorwaarden. Hij treedt te dien aanzien in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Artikel 19. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet ze niet aan de wettelijke voorschriften.

Artikel 20. Vrijwaring voor gebreken

De toewijzing zal geschieden zonder enige waarborg vanwege de verkoper.

De koper zal geen verhaal tegen de verkoper mogen uitoefenen wegens missing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van de eigendommen en de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van bodem, stoornissen, of hinder, herstellingen aan en staat van de gebouwen, ook al voldeden deze gebouwen niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

Indien het hierbij verkochte goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, bepalingen inzake rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen of andere overheidsbesluiten, verordeningen of reglementen, dan zal de koper zich naar al die voorschriften moeten gedragen zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen, of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen verkoper te kunnen uitoefenen.

Artikel 21. Oppervlakte – kadastrale beschrijving

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden

derde blad



louter ter informatie meegedeeld. De juistheid van deze informatie wordt echter niet gewaarborgd.

De opgave van de grondoppervlakte kan geen aanleiding geven tot aanpassing van de prijs, noch tot de mogelijkheid van de verkoop af te zien, zelfs al bedraagt het verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen meer of minder dan vijf procent (5 %).

Artikel 22. Gemeenheden

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

Artikel 23. Vlaams Bodemdecreet

- Uit de beschikbare informatie blijkt dat de grond voorwerp van dit proces-verbaal *geen risicoground* is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering heeft opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
- Het meest recent afgeleverde bodemattest of het bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest ligt ter inzage van de kandidaat-kopers in het kantoor van de instrumenterende notaris en is online raadpleegbaar.
- Dit bodemattest afgeleverd door de OVAM op 3 augustus 2026 bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

Artikel 24. Asbestinventarisattest m.b.t. het goed

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001. De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer 20260826-000141.000 opgemaakt op 26 augustus 2026.

Het attest lag voorafgaand ter inzage van de kandidaat-kopers.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

4 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen"

Artikel 25. Stookolietank (kleine – particuliere – vóór 1/8/1995)

Ondergetekende notaris heeft verklaard aan de hand van de beschikbare gegevens:

- Dat in het verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van drieduizend (3.000) liter.
- Dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd vóór 1 augustus 1995, en bijgevolg voor de toepassing van de milieurechtelijke voorschriften inzake stookolietanks wordt gekwalificeerd als een *bestaande* tank.
- Dat deze stookolietank nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging.
- Dat de controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 20 augustus 2026, zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door Protank, waarvan een kopie ter inzage van de kandidaat-kopers lag in het kantoor van de instrumenterende notaris; ingevolge deze controle werd op de stookolietank een oranje dop geplaatst wat erop duidt dat de installatie niet voldoet aan de wettelijke bepalingen, maar dat de gebreken geen aanleiding geven tot verontreiniging buiten de houder; de tank mag nog maximaal zes maanden gevuld worden en moet opnieuw in goede staat gebracht worden, een nieuwe controle binnen de zes maanden is nodig.

De kosten voor de herstelling / het verwijderen of neutraliseren van de tank en alle kosten die voortvloeien uit het gebrekkig karakter van de tank, daarin begrepen de eventuele bodemsanering, zullen gedragen worden door de koper.

Artikel 26. Stedenbouw - plannen- en vergunningenregister

De vastgoedinrichtingen voor overdracht (bevattend onder meer het stedenbouwkundig uittreksel) in verband met het goed werden opgevraagd bij de gemeente waarin het goed gelegen is, die deze inlichtingen heeft bezorgd, gedateerd op 10 augustus 2026, hetzij

vierde blad



minder dan één jaar geleden.

Deze vastgoedinlichtingen liggen ter inzage van de kandidaat-kopers in het kantoor van de instrumenterende notaris.

De verkoper heeft met betrekking tot dit goed verklaard dat:

- ze niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht, en er geen voorkeepsrecht geldt als bepaald in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- ze niet voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- ze niet voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch als een "signaalgebied".

Artikel 27. Stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning - gebouwen

Uit het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat:

- er voor het hierbij verkochte gebouw *geen* gekende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning is uitgereikt;
- de opbouw van het gebouw gelegen is tussen 1919 en 1930 (code 0005), zoals blijkt uit het uittreksel uit de kadastrale legger.

Artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:

- dat constructies gebouwd vóór 22 april 1962 steeds geacht worden vergund te zijn;
- dat constructies en/of wijzigingen eraan uitgevoerd vanaf 22 april 1962 tot 1 mei 1977 geacht worden vergund te zijn.

Het vergund karakter kan in dit geval echter tegengesproken worden door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, tenzij de constructie meer dan één jaar als «vergund geacht» opgenomen is in het vergunningenregister en niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard *geen kennis te hebben van zulk een proces-verbaal of bezwaarschrift*.

Voor vergunningsplichtige werken na 1 mei 1977 gelden deze vermoedens niet.

Artikel 28. Stedenbouwkundige toestand – woonkwaliteitsbewaking

28.1. Vergunningen / bouwvovertredingen / herstellvorderingen

Uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, blijkt dat het hierbij verkochte goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

Bij nazicht van het register van herstellvorderingen inzake de woonkwaliteit heeft ondergetekende notaris geen informatie omtrent het

hierbij verkochte goed aangetroffen.

Ondergetekende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand werd opgenomen in deze akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

Artikel 29. Stedenbouw – verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Het hierbij verkochte goed maakt geen deel uit van een (niet-vervallen) verkaveling of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Artikel 30. Stedenbouwkundige bestemming

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hierbij verkochte goed volgens het plannenregister de volgende is:

– Volgens het toepasselijke gewestplan: agrarische gebieden.

De verkoper kan geen verzekering geven over de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het hierbij verkochte goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De aandacht van de koper wordt in het bijzonder gevestigd op het feit dat het verkochte gebouw zonevreed is en dat de mogelijkheden om een omgevingsvergunning te bekomen voor bepaalde werken, wijzigingen of handelingen veel beperkter zijn dan dit normaal het geval is. In elk geval wordt geen zekerheid door de verkoper, noch door de instrumenterende notaris gegeven omtrent de mogelijkheid om er om het even welke werken, wijzigingen of handelingen uit te voeren.

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

Artikel 31. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier voorhanden is, heeft de verkoper ontkennend geantwoord en heeft hij bevestigd dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 *geen* werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Artikel 32. Raadpleging maatregelenregister

De instrumenterende notaris consulteerde het maatregelenregister op 3 augustus 2026, zoals opgelegd in artikel 83 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het hierbij verkochte goed.

vijfde blad



Artikel 33. Elektrische installaties

De hierbij verkochte woning valt niet onder het toepassingsveld van artikel 8.4.2 van het Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning van 8 september 2019, aangezien de woning voorzien is van een elektrische installatie met ingebruikname van *vóór 1 oktober 1981* en die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek *vóór* de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding heeft ondergaan sinds 1 oktober 1981, en waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek.

Er werd niettemin een controleonderzoek met betrekking tot de elektrische installatie uitgevoerd door ACA vzw, die een proces-verbaal op datum van 20 augustus 2026 heeft opgemaakt, waaruit blijkt dat de elektrische installatie **niet beantwoordt** aan de voorschriften van het reglement.

Het proces-verbaal ligt ter inzage van de kandidaat-kopers.

Partijen komen overeen dat enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen ***binnen een termijn van 1 jaar te rekenen vanaf gezegd controleonderzoek door het hierboven aangehaald organisme.***

Artikel 34. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Het hierbij verkochte goed bevat een woongelegenhed.

Voor het goed is bijgevolg een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen vereist.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het hierbij verkochte gebouw door energiedeskundige de heer Marc Louis Beckers (erkenningcode EP16365), gedateerd op 25 augustus 2026, met als berekend energieverbruik 1017 kWh/m² per jaar (energielabel F), certificaatnummer 20260825-0003939300-RES-1. Vermeld energieprestatiecertificaat ligt ter inzage van de kandidaat-kopers in het kantoor van de instrumenterende notaris.

Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijzing aan de koper overhandigd worden.

De koper kan in geen geval aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Het uitvoeren van de aanpassingen aan het voormeld gebouw zal gebeuren op initiatief en kosten van de koper, zonder verhaal tegen de verkoper, noch tegen ondergetekende notaris.

Artikel 35. Beschermingsmaatregelen

De instrumenterende notaris heeft bij zijn opzoeken *geen* vaststelling, inventarisering of bescherming aangetroffen in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en

Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Het hierbij verkochte goed is wel opgenomen in het beheersplan genaamd “Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden”.

Ondergetekende notaris heeft de comparanten gewezen op artikel 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Artikel 36. Natuur- en Bosdecreet

Uit de opzoeken blijkt dat het goed niet als bosgrond kan worden beschouwd, en dus *niet* onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet valt, alsook dat het goed niet gelegen is binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Artikel 37. Leegstand | verwaarlozing | ongeschikt | onbewoonbaar (gebouwen en woningen)

Het hierbij verkochte goed is *niet* opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Artikel 38. Renovatieplicht residentiële gebouwen en gebouweenheden

Gezien het hierbij verkochte goed een residentieel gebouw of residentieële gebouweenheid is, wordt de koper gewezen dat dit goed binnen 6 jaar vanaf de notariële akte het minimale energiestatistiek niveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

Artikel 39. Voorkooprecht, voorkeurrecht en recht van wederinkoop

39.1. Conventioneel

De verkoper heeft verklaard dat het hierbij verkochte goed bij zijn weten *niet* het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht, of recht van wederinkoop, op basis van een overeenkomst.

39.2. Wettelijk

Bovendien blijkt uit de raadpleging van het e-voorkooploket dat er op datum van de verkoopovereenkomst voor het hierbij verkochte goed evenmin een voorkooprecht in toepassing van een wettelijke bepaling geldt.

zesde blad



Hoofdstuk 2. Algemene verkoopsvoorwaarden

Afdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Afdeling 2. Toetreding

Artikel 2.

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

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

Afdeling 3. 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.

Afdeling 4. Biedingen

Artikel 6.

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Afdeling 5. 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 medegedeeld 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 de initiële eindduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de



dag van de sluiting van de biedingen.

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

Afdeling 6. Biedsystemen

Artikel 10.

10.1. Algemeen

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

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

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

10.2. Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

10.3. Plafond (bereikt)

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

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

Afdeling 7. Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Afdeling 8. 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.

Afdeling 9. Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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



niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (**10%**) van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijfduizend euro (€ 5.000)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Afdeling 10. Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Afdeling 11. 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.

Afdeling 12. Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

Afdeling 13. Utdrijving

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.

Afdeling 14. Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

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

Afdeling 15. 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.

Afdeling 16. 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.

Afdeling 17. Borg

Artikel 22.

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

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

Afdeling 18. Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

Afdeling 19. 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.

Afdeling 20. Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder 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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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:

- zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);



- zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- dertien komma vijftientwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftientwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftientwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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 commandeverklaring (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 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.

Afdeling 21. 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.

Afdeling 22. Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Afdeling 23. 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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:

twaaalfde blad



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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Brussels Wetboek van registratierechten/Waals Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° Vlaamse Codex Fiscaliteit, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een

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

Afdeling 24. Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

Afdeling 25. 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 verkoopswaarden.

Hoofdstuk 3. De definities

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



- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

TITEL 4. SLOTFORMULES

(...)

Hoofdstuk 1. Rechten op geschriften

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

Hoofdstuk 2. Identiteitswaarmaking

De identiteit en identiteitsgegevens (naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats) van de ondergetekende partij werden bepaald door zijn akte in minuut, dit om te voldoen aan de bepalingen van de organieke wet op het Notariaat.

En aangezien onderhavige akte openbaar zal worden gemaakt via het kantoor Rechtszekerheid, bevestigt de minuuthoudende notaris, in overeenstemming met de bepalingen van de Hypotheekwet, de juistheid van naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de comparante-natuurlijke persoon op basis van de door deze wet vereiste stukken. Gebeurde dit (mede) op basis van het rijksregister, dan werd in deze akte, met uitdrukkelijke instemming van de betrokken partij, diens identificatienummer in dat rijksregister vermeld.

Hoofdstuk 3. Notariële Aktebank / Izimi

Een kopie van dit proces-verbaal zal voor de partijen beschikbaar zijn op www.naban.be (Notariële Aktebank) of www.izimi.be (uw optionele persoonlijke en hoog beveiligde digitale kluis beheerd door het Belgisch notariaat), beide (enkel) toegankelijk aan de hand van uw elektronische identiteitskaart of de applicatie ITSME.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden en getekend op bovenstaande plaats en datum.

En vervolgens door ons, notaris, ondertekend.

veertiende en laatste
blad

