

Op twaalf november tweeduizend vierentwintig ben ik, Charly VAN CAUWELAERT, notaris te Maaseik, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online openbare verkoop op [biddit.be](https://www.biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed;

Op verzoek van en in aanwezigheid van de **EIGENAAR:**

XXX

XXX

Hierna te noemen "de verkoper" of "de verzoeker";

**BESCHRIJVING VAN HET TE VEILEN ONROEREND GOED**

GEMEENTE MAASEIK, tweede kadastrale afdeling, NEEROETEN:

Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond gelegen Voorshoventerweg 38/A, gekadastreerd Sectie A nummer 1661/D (A1661D P0000) voor een oppervlakte van vier are zeventachtig centiare (04a 87ca).

volgens laatst overgeschreven eigendomstitel: gekadastreerd sectie A deel van nummers 1661/C en 1664/E;

Hierna te noemen "het hogerbeschreven goed" of "het goed".

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

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

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

**OPMETINGSPLAN**

Dit goed is opgemeten en staat afgebeeld als LOT I op een verdelingsplan opgemaakt door de heer Swillens, landmeter expert te Lanklaar, op 27 september 1969, welk plan gehecht gebleven is aan de hierna vermelde verkoop-/koopakte verleden voor notaris Charles Van Cauwelaert te Maaseik op 13 februari 1970.

**EIGENDOMSHISTORIEK**

XX

**KADASTRAAL INKOMEN**

Volgens een kadastrale opzoeking de dato 26 juni 2024 heeft het hogerbeschreven goed een kadastraal inkomen van zeshonderdnegentwintig euro (€ 629).

#### **RECHTERLIJKE MACHTIGING**

Gezien de gerechtelijke bescherming van XX, de verkopers voornoemd, werd voor deze openbare verkoop aan voornoemde XX qualitate qua overeenkomstig artikel 499/7 §2 Burgerlijk Wetboek en artikelen 1186, 1192 en 1193 Gerechtelijk Wetboek een bijzondere machtiging verleend door de Vrederechter van het kanton Bree bij beschikkingen van respectievelijk 8 augustus 2024 en 8 augustus 2024. Een kopie van deze beschikkingen blijft aan deze akte gehecht (als bijlage I).

De verkoopsvoorwaarden van deze openbare verkoop werden vóór de aanvang van de publiciteit goedgekeurd door de Vrederechter van het kanton Bree bij schrijven van 29 oktober 2024.

#### **VERKOOPSVOORWAARDEN**

Door hun bod geven de kandidaat-kopers te kennen kennis te hebben genomen van alle bepalingen van deze akte, worden zij geacht hiermee hun akkoord te betuigen en verbinden zij zich ertoe alle hierin opgenomen bepalingen en verplichtingen na te leven.

De verkoopsvoorwaarden met betrekking tot het openbaar te verkopen goed bevatten de volgende delen:

- A) de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B) de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C) de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D) de volmacht(en).

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

In geval deze bijzondere voorwaarden afwijken van de hierna gemelde algemene voorwaarden, primeren de bijzondere voorwaarden.

Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor deze verkoop :

#### **A.1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

De contactgegevens van het notariskantoor zijn de volgende :

Notariskantoor Charly Van Cauwelaert te 3680 Maaseik, Venlosesteenweg 17;

Telefoonnummer: 089-564287

Faxnummer: 089-565608

Emailadres: info@notariaatvancauwelaert.be

#### A.2. WIJZE VAN BEKENDMAKING

Deze verkoping zal bekendgemaakt worden bij middel van een affiche aan te plakken aan het te verkopen goed, een folder en een affiche op het kantoor van de notaris.

Bovendien zullen de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop:

- ✓ in de krant 'Het Belang van Limburg'
- ✓ op [www.notaris.be/immo](http://www.notaris.be/immo)
- ✓ op [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)
- ✓ op [www.immovlan.be](http://www.immovlan.be)

#### A.3. BEZICHTIGING VAN HET GOED

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op de volgende tijdstippen of na telefonische afspraak met de notaris :

- zondag 24 november, van 14 tot 15 uur;
- zondag 1 december, van 14 tot 15 uur;
- woensdag 4 december, van 13 tot 14 uur;
- woensdag 11 december, van 13 tot 14 uur;

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

#### A.4. VERKOOPWIJZE

##### Biedingsperiode

De verkoop geschiedt online op het beveiligde biedingsplatform [www.biddit.be](http://www.biddit.be), gedurende één biedingsperiode die start op **woensdag elf december aanstaande (11/12/2024)** om 10.00 uur en eindigt acht (8) kalenderdagen later, te weten op **donderdag negentien december aanstaande (19/12/2024)** om 10.00 uur, behoudens in geval van werking van de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

##### De zandloper

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf minuten vóór 10.00 uur op donderdag 19 december 2024 (dus tussen 9.55 uur en 9.59 uur en 59 seconden) één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt er automatisch een virtuele zandloper gestart van vijf (5) minuten, waarbinnen kandidaat-kopers, die reeds een bod hebben uitgebracht via BID-DIT vóór het initiële einduur, nog de kans krijgen om een bod uit te brengen. De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot 13.05 uur. Wordt er binnen deze verlengde zandloperperiode van vijf minuten opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen 13.00 uur en 13.04 en 59 seconden), dan wordt de

biedingsperiode opnieuw verlengd met vijf (5) minuten te rekenen vanaf het verstrijken van de vorige zandloper. De biedingsperiode kan op deze manier verlengd worden tot uiterlijk diezelfde dag waarop de biedingen eindigen om 23.59 uur en 59 seconden.

#### Wijze van de biedingen

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens minstens duizend euro (€ 1.000,00) hoger zijn dan het laatste bod. 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.

De notaris oefent het toezicht uit op de biedingen. Hij kan, niettegenstaande elk verzet en elk protest, elke vergissing begaan bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten en soeverein beslissen over elke betwisting tussen bieders.

Tegen zijn beslissingen is geen beroep mogelijk.

De notaris kan ook 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

Elk bod is bindend. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspuitende uit de verkoopvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden, met uitzondering van de vijf hoogste (en verschillende) bieders die gebonden blijven na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

#### Instelprijs en instelpremie

De instelprijs wordt bepaald op honderdduizend euro (€ 100.000).

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

#### Toewijzing

De toewijzing zal enkel worden uitgesproken met de toestemming van diegenen die om de verkoop verzoeken en onder

opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorrecht waarvan hierna sprake.

De verzoeker zal steeds het recht hebben vóór de uitspraak van deze toewijzing het goed uit de verkoop terug te trekken.

Het proces-verbaal van toewijzing van het hogerbeschreven goed dient zowel te worden getekend door de verzoeker/verkoper als door de hoogst weerhouden bidder. Het proces-verbaal van toewijzing van hogerbeschreven goed zal worden getekend op het kantoor van ondergetekende notaris Charly Van Cauwelaert op **maandag 23 december 2024** om **11.30 uur**.

De vijf hoogste (en verschillende) bidders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhouden bidder zal op voorhand door voornoemde notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris heeft het recht deze datum en uur te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden.

#### Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren voor de notaris uiterlijk vijf (5) dagen na het proces-verbaal van definitieve toewijs.

#### Kosten

In afwijking van artikel 1593 oud Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de online verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze bijdrage, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dient door de koper te worden betaald, samen met het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, op het kantoor van notaris Charly Van Cauwelaert en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, binnen vijf (5) dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Het degressief percentage is terug te vinden in artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden. De percentages voor het Vlaams Gewest zijn van toepassing op onderhavige verkoop.

Bij dit kostenpercentage en deze minimumbedragen worden uitgegaan van de heffing van de registratiebelasting aan twaalf procent (12%) en het volle ereloon. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen (verdelingsrecht of

ander verminderd recht, meeneembaarheid, btw of anderszins) of erelonen, zal het overeenstemmende percentage dan wel het berekende bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.

Volgende kosten vallen evenwel niet ten laste van de verkoper en dienen te worden gedragen en betaald door de koper, buiten een forfaitair aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar : eventuele metingskosten, 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.

De verkoper zal anderzijds alleen gehouden zijn tot betaling van de werkelijke kosten van de verkoop, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en wordt aanzien als een prijssupplement. De notaris bezorgt hem een afrekening van dit eventueel tekort of overschot.

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

#### Prijs

De betaling van de prijs in euro dient te gebeuren per overschrijving op een derdenrekening van notariskantoor Charly Van Cauwelaert, binnen een termijn van zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### Nalatigheidsinteressen

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 aan acht procent (8%) 's jaars verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

A.5. SPECIFICATIES MET BETREKKING TOT HET HOGERBESCHREVEN ONROEREND GOED
--

### Hypothecaire toestand

Het 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.

De verkoper heeft verklaard geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister.

### Feitelijke toestand - gebreken

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

De kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het goed.

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

De roerende goederen die zich op datum van de ingetreding nog in of op het hogerbeschreven goed zouden kunnen bevinden zijn in de verkoop begrepen en worden door de verkoper niet voorbehouden noch verwijderd.

Het hogerbeschreven goed is thans gebruikt als parochiezaal. Deze bestemming is wettig en onbetwist. De andere mogelijkheden tot aanwending en bestemming van het onroerend goed moet de koper zelf onderzoeken en ook voor latere wijzigingen heeft hij daaromtrent geen verhaal tegen de verkoper.

### Grenzen - oppervlakte

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

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

#### Gemeenheden

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

De belangstellenden worden er door de notaris op gewezen dat het hogervermelde verdelingsplan opgemaakt door de heer Swillens, landmeter expert te Lanklaar, op 27 september 1969, vermeldt: "*Eigenaar der nrs 1164<sup>e</sup> + 1661c is de Heer GOOSENS-JANSEN Pieter-Jan die na deze verkaveling LOT I voor zich behoud en overgaat tot de verkoop van LOT II aan de Heer CAR-DINAELS-WEYTS Leo. Na deze verkoop zal de binnenmuur tussen woonhuis en schuur gemeenschappelijk zijn (maten volgens plan).*". De koper wordt hieromtrent in alle rechten en verplichtingen gesteld van de verkoper zonder dat deze clausule aan derden meer rechten kan verschaffen dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

#### Erfdienstbaarheden

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

De verkoper verklaarde geen kennis te hebben van voordien gevestigde erfdienstbaarheden.

#### Eigendoms- en risico-overdracht en ingenottreding

De koper wordt eigenaar van het hogerbeschreven goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan op datzelfde ogenblik over op de koper. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

De koper zal van het hogerbeschreven goed in genot en gebruik treden na volledige betaling van de koopprijs, kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

De verkoper heeft verklaard dat het hogerbeschreven goed vrij is van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht en derhalve niet is verhuurd, noch verpacht noch op enige andere basis in gebruik is bij een derde.

Vóór de volledige betaling van de koopprijs mag de koper het hogerbeschreven goed geen enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe van onmiddellijk zijn koopprijs, of het nog verschuldigde gedeelte ervan, te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente, berekend tegen tien procent (10%) per jaar, onverminderd, zo het nodig lijkt, van



alle andere schadeloosstellingen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

#### Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen alsmede de onroerende voorheffing betreffende het hogerbeschreven goed, zullen door de definitieve koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden. De koper zal zijn aandeel in deze belastingen betalen aan de notaris op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoping, volgens de afrekening hem verstrekt door de notaris.

Dit geldt ook voor alle verhaalbelastingen, voor wegenaanleg, riolering of andere werken, alsook alle belastingen op de onbewoonbaar verklaarde, ongezonde, onveilige, bouwvallige, alsmede leegstaande en in vervallen toestand verkerende woningen en gebouwen.

De verkoper verklaarde dat hem geen verhaalbelastingen bekend zijn en dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen op de lijst van de leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

#### Abonnementen water, gas en 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, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

#### Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### Vordering tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of ar-

chitecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

#### Brandverzekeringpolis

De koper is gehouden het goed te doen verzekeren tegen brand en aanverwante risico's vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### Vlaams Bodemdecreet

De notaris doet opmerken dat de verkoop die uit de openbare tekoopstelling kan voortvloeien, moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet.

Volgens de hierna vermelde vastgoedinformatie van de gemeente blijkt dat op voormeld perceel grond geen inrichting gevestigd is/was of geen activiteit uitgeoefend wordt/werd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De notaris zal de belangstellenden voorafgaandelijk aan de openbare tekoopstelling op de hoogte stellen en inzage geven van de inhoud van het bodemattest (kenmerk 20240900 799), afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) te Mechelen op 27 oktober 2024 in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

#### " 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 vind u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risico-grond 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: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [opovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://opovam.vlaanderen.be/disclaimer).

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

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

De koper zal een kopie van dit bodemattest ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt het voormeld bodemattest ter inzage op het kantoor van de notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers en is het raadpleegbaar op de website van [bidit.be](http://bidit.be).

De notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat een blanco bodemattest geenszins betekent dat een perceel grond de facto niet verontreinigd zou zijn en derhalve niet garandeert dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen zullen noodzakelijk zijn.

#### Stookolietank

Uit een vaststelling ter plaatse blijkt dat er zich in of op het hogerbeschreven goed een ondergrondse stookolietank bevindt met een ongekend inhoud en waarvan niet kon vastgesteld worden dat deze gekeurd werd en voldoet aan de wettelijke normen. Eventuele herkeuring dient te geschieden op kosten en op risico van de koper.

#### Voorkooprecht

Op basis van de gegevens waarover de notaris beschikt, blijkt dat het hogerbeschreven goed :

- niet valt onder toepassing van artikelen 5.76 tot en met 5.81 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- geen sociale koop- of huurwoning is die aan hem als woonbehoeftige is verkocht door de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeente of Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn;
- niet bezwaard is met enig voorkeurrecht, recht van wederinkoop, optierecht of vervreemdingsverbod;

#### Ruimtelijke ordening

-- In toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort 'VCRO') vermeldt en informeert de notaris met betrekking tot hogerbeschreven goed, zoals eveneens blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel en het hypothecair getuigschrift, dat :

- 1) geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noch een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- 2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hogerbeschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt: 'woongebieden' volgens het gewestplan 'Limburgs Maasland';  
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- 3) dit goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4) er op dit goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5) dit goed geen deel uitmaakt van een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- 6) dit goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- 7) dat het hogerbeschreven goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimte-gebied.

-- De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

-- De belangstellenden wordt inzage gegeven van het stedenbouwkundig uittreksel (referte VIP-00260251) afgeleverd door de stad Maaseik op 27 juni 2024, zodat zij kennis kunnen nemen van de inhoud ervan. Tevens zullen zij van de notaris voldoende toelichting bekomen en ervan een kopie ontvangen op hun eerste verzoek. De koper zal vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing een kopie ontvangen van bedoeld document.

Vanaf de eerste dag waarop de openbare tekoopstelling wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de

biedingsperiode ligt voormeld stedenbouwkundig uittreksel ter inzage op het kantoor van de notaris en is het raadpleegbaar op [biddit.be](http://biddit.be).

-- Niettegenstaande de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, wijst de notaris de belangstellenden en de koper op de mogelijkheid om persoonlijk alle inlichtingen (stedenbouwkundige overtredingen, voorschriften, vergunningen etcetera) te hebben kunnen inwinnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het hogerbeschreven goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

De notaris wijst erop 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 van het hogerbeschreven goed werd opgenomen in deze akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

-- Uit het kadastraal uittreksel blijkt dat de constructies voltooid werden in 1970.

De koper wordt gewezen op artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat bepaalt:

" §1. *Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

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

De verkoper verklaart evenwel niet te weten of en in welke mate er werken of wijzigingen zijn uitgevoerd of handelingen zijn gesteld betreffende de verkochte constructies na de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962 waarvoor een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning vereist was, en of deze werken en wijzigingen dan zijn uitgevoerd en deze handelingen dan zijn gesteld overeenkomstig de afgeleverde bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning.

-- De koper wordt erop gewezen dat voor het onbebouwde gedeelte van het hogerbeschreven goed geen omgevingsvergunning werd afgeleverd of aangevraagd en dat dientengevolge geen

enkele zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op dit goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het hogerbeschreven goed zolang de omgevingsvergunning niet is verkregen noch enige handeling mag worden gesteld of constructie opgericht tegenstrijdig met de bestemming van het gebied.

-- Op basis van de gegevens waarover de notaris beschikt, blijkt :

- dat het hogerbeschreven goed geen beschermd onroerend erfgoed is (beschermd monument/cultuurhistorisch landschap/stads- of dorpsgezicht/archeologische site);
- dat het hogerbeschreven goed niet is opgenomen in één van de volgende inventarissen: landschapsatlas, archeologische zones, bouwkundig erfgoed en landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. De notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld en hij wijst partijen op artikel 4.1.11 eerste lid van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- dat het hogerbeschreven goed niet is opgenomen in enige inventaris van leegstaande/verwaarloosde/ongeschikte/onbewoonbare woningen, bedrijfsruimten of gebouwen noch in het leegstandsregister en dat hij geen kennis heeft van enig initiatief van de overheid om dit goed op te nemen op één van de lijsten van de vermelde inventaris/registers;
- dat het hogerbeschreven goed geen deel uitmaakt van een ruilverkaveling;
- dat het goed niet gelegen is binnen een reservatiestrook/rooilijn;
- dat er geen vonnis bestaat dat de eigendomsoverdracht beveelt/bevolen heeft van hogerbeschreven goed en er geen onteigeningsbesluit bestaat noch een geplande onteigening.

-- In het kader van de woningkwaliteitsbewaking blijkt op basis van de gegevens waarover de notaris beschikt dat op het hogerbeschreven goed geen vordering of veroordeling rust zoals bedoeld in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

de koper verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

Overeenkomstig artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen vermeld in artikel 3.44 §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen en verklaart de notaris dat bedoeld register geen informatie over het goed bevat.

#### Overstromingsgebied

Op basis van een gedane opzoeking verklaart de notaris in toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hogerbeschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Op basis van zelfde opzoeking verklaart de notaris in toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hogerbeschreven goed:

- ✓ niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- ✓ niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- ✓ niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- ✓ niet gelegen is in een signaalgebied;
- ✓ niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied;

Volgens een opzoeking via de website <https://waterinfo.be/informatieplicht> heeft het hogerbeschreven goed als "waterscore": perceelscore (P-score) en gebouwscore (G-score): A (geen overstroming gemodelleerd).

#### Bosdecreet

Op basis van de gegevens waarover de notaris beschikt blijkt :

- dat op het hogerbeschreven goed geen bos staat of gestaan heeft (hoofdzakelijk bomen of houtachtige struikvegetaties), zodat het Bosdecreet van 13 juni 1990 niet van toepassing is;
- dat voor het hogerbeschreven goed geen bebossingssubsidie werd toegekend.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten de volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling. Hiervan kan enkel afgeveken worden op grond van artikelen 47 en 87 van het Bosdecreet;
- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

#### Postinterventiedossier

Op basis van de gegevens waarover de notaris beschikt blijkt dat voor het hogerbeschreven goed geen postinterventiedossier werd opgesteld en hij bevestigt dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

#### Gelijkvormigheidsonderzoek elektrische installaties

De notaris zal de belangstellenden wijzen op de voorschriften betreffende bepaalde elektrische installaties en de verplichting lastens de verkoper vóór de overdracht van het goed een gelijkvormigheidsonderzoek te laten uitvoeren door een erkend organisme.

Bij proces-verbaal van 27 augustus 2024 (verslag nr. 165 0063) werd door X te Strombeek-Bever vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI).

De conclusie van bedoeld verslag luidt: "*De elektrische installatie voldoet niet aan de voorschriften van het KB 08/09/2019 - AREI Boek 1.*".

De notaris wijst de belangstellenden op zowel de sancties voorzien in het AREI als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement alsook het feit dat de koper de herkeuring dient te laten uitvoeren na de nodige maatregelen te hebben getroffen, zulks op zijn kosten.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de openbare toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de toewijzing mee te delen aan voornoemd er-



kend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

Vanaf de eerste dag waarop de openbare tekoopstelling wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt bedoeld proces-verbaal van controleonderzoek ter inzage op het kantoor van de notaris en is het raadpleegbaar op [bidit.be](http://bidit.be).

De koper zal vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing een bedoeld document ontvangen.

#### Energieprestatiecertificaat (EPC)

De notaris heeft de belangstellenden gewezen op de verplichting om over een energieprestatiecertificaat te beschikken bij verkoop en verhuur van residentiële gebouwen.

Overeenkomstig artikel 9.1.1 en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010, in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009, werd een geldig energieprestatiecertificaat (nr. 20240827-0003352511-RES-1) opgemaakt door energiedeskundige XX op 27 augustus 2024. Dit certificaat vermeldt als energiescore: energielabel F (984 kWh/ (m<sup>2</sup> jaar)

De notaris zal aan de belangstellenden inzage geven van dit energiecertificaat zodat zij kennis kunnen nemen van de inhoud ervan. Aan de koper zal het origineel overhandigd worden bij de toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de openbare tekoopstelling wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt bedoeld certificaat ter inzage op het kantoor van de notaris en is het raadpleegbaar op [bidit.be](http://bidit.be).

De belangstellenden worden erop gewezen dat eventuele aanpassingen aan de huidige energiezuinigheidsnormen van het hogerbeschreven goed dienen te gebeuren op kosten van de koper. Het energieprestatiecertificaat is een louter informatief document is. Dit certificaat is geldig tot en met 27 augustus 2034.

De notaris wijst op de periodieke onderhoudsverplichtingen van verwarmingsketels en airconditioningsystemen, opgelegd door de EPB-regelgeving.

Voor meer info en subsidies: zie [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

#### Rookmelders

De notaris heeft de belangstellenden gewezen op de decretale verplichting om in te bouwen woningen of bij renovatiewerkzaamheden aan woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, correct geïnstalleerde rookmelders te

plaatsen welke ook verplicht zijn bij verhuurde woningen of appartementen.

De verkoper verklaart dat het hogerbeschreven nog niet werd uitgerust met correct geïnstalleerde rookmelders. De koper zal hiertoe zelf de vereiste of gewenste initiatieven moeten nemen, op zijn kosten, zonder verhaal op, noch vrijwaring van de verkoper.

#### Asbestinventarisatetest

De notaris heeft de belangstellenden ingelicht dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001 over een asbestinventarisatetest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

De toegankelijke constructies die zich op het hogerbeschreven goed bevinden dateren van vóór 2001, zodat het asbestinventarisatetest bij deze eigendomsoverdracht verplicht is.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest (nr. 20240828-000359.000) te beschikken, hetwelk werd afgeleverd op 28 augustus 2024.

De conclusie ervan luidt als volgt: *"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig.*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 7 asbestmaterialen 0 beperking 0 uitsluitingen.*

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen
- 3 Asbestmaterialen Verwijderen
- 0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen
- 4 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren "

De koper zal een kopie van dit document ontvangen.

Vanaf de eerste dag waarop de openbare tekoopstelling wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt bedoeld attest ter inzage op het kantoor van de notaris en is het raadpleegbaar op [biddit.be](http://biddit.be).

#### Renovatieverplichting residentiële gebouwen

De verkoper verklaart dat het hogerbeschreven goed een klein niet-residentieel gebouw is in de zin van het Energiebesluit.

De notaris stelt de partijen in kennis van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die is opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de algemene bepalingen over het energiebeleid (Energiebesluit). Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de 5 jaar na aankoop (en

andere overdrachten).

De verkoper verklaart dat het bij onderhavige akte verkocht onroerend goed een residentieel gebouw betreft.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen 5 jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet worden opgemaakt om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden als hij binnen de 5 jaar na heden de bestemming van het goed wijzigt.

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

De verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht op heden overgaat op de koper.

#### A.6. WOONSTKEUZE - FORUMKEUZE

Iedereieder en verkoper die niet woonachtig is in België is gehouden woonstkeuze te doen op een adres in België en dit schriftelijk ter kennis te brengen aan notaris; Zo niet, zal hij van rechtswege geacht worden rechtskeuze te hebben gedaan ten kantore van gerechtsdeurwaarder Paul Jansen te Genk.

Bij betwisting zijn enkel de rechtbanken van Limburg, afdeling Tongeren, bevoegd.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.**

Behoudens de afwijkingen in de bijzondere voorwaarden opgenomen in huidig proces-verbaal of het Gerechtelijk Wetboek bepaald, geschiedt deze verkoop onder de hierna gemelde lasten en voorwaarden, vervat in een algemeen lastenkohier met als titel "Eenvormige verkoopsvoorwaarden Biddit - (21 februari 2020)", van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen in België die luiden als volgt:

#### *Toepassingsgebied*

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://biddit.be) van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

#### *Toetreding*

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

De verkoper, de koper, elke bidder, 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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's

toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### *Biedingen*

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

*Het verloop van een online verkoop op biddit.be*

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht (8) 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.

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.

- 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.

- Plafond (bereikt).

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

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

*Gevolgen van een bod*

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 verkoopsvoorwaarden.

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

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

*Weigering ondertekening proces-verbaal 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 (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 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 bieders 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).

*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 artikelen 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de per-

soon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

*Wettelijke indeplaatsstelling*

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

*Uitdrijving*

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

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

*Toewijzing aan een medeveiler*

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

*Sterkmaking*

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

binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

*Aanwijzing van lastgever*

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

*Borg*

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

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

*Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid*

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

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

*Prijs*

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de koper.

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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderdentienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdentienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijftendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 biieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf (5) 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 gelijk-

gesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvorwaarden.

#### *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 verkoopsvorwaarden. 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 bijhoorigheden 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 toebehoorende 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 (10%) 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 - Herveiling 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 clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent (10%) van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

#### *Machten van de lasthebber*

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de

prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### *Waarschuwing*

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

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de 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: 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 zal of zullen verkocht zijn;
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt;
- De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper;

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

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

#### **D. VOLMACHT**

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, met ieder de macht om afzonderlijk op te treden en met de macht van indeplaatsstelling en van subdelegatie : elke medewerker van notariskantoor Charly Van Cauwelaert te Maaseik;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hogerbeschreven onroerend goed te verkopen onder de vorm, voor de prijs/prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon/personen die de lasthebber zal goedvinden;
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijs, 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 medeigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van medeigendom 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 (AAPD) 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; de AAPD te verzoeken alle in- en overschrijvingen die het verkochte goed bezwaren door te halen op grond van het getuigschrift dat de notaris kan opmaken in overeenstemming met artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek of op grond van om het even welke andere akte;

- van de koper(s) en anderen alle waarborgen en hypotheken 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;

- te verzaken aan de wettelijke indeplaatsstelling die artikel 5.220, 3 Burgerlijk Wetboek voorziet in het voordeel van de verkrijger van een onroerend goed die de prijs besteedt tot betaling van de schuldeisers;

- alle kennisgevingen, betekeningen en aanmaningen te ontvangen en daarvan gehele of gedeeltelijke vrijstelling te verlenen;

- ingeval één of verschillende van hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten, documenten en stukken te tekenen, zowel onderhands als authentiek, waaronder de aktes in het kader van een procedure rangregeling, 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 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.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### Identiteitsattest

De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van comparanten te hebben nagezien op zicht van de stukken door de Hypotheekwet en de Organieke Wet Notariaat vereist; deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf werden hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsstukken.

##### Verwijzing naar vroegere notariële aktes(s)

Indien in deze akte werd verwezen naar vroeger verleden akte(n), werden deze akte(n), in zoverre zij voor de betrokken partij(en) nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopie bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door de notaris.

##### Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte van de notaris.

##### WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt te Maaseik, in mijn kantoor, op de hogervermelde datum.

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 de verkoper, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, getekend.