

24.05.2024
2220286-2
Verkoops- voorwaarden

Heden, vierentwintig mei tweeduizend vierentwintig, ben ik, **meester Natalie Cabes, notaris te Houthalen-Helchteren**, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

[...]

Deze verkoopsvoorwaarden 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 slotverklaringen

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris kantoor Natalie Cabes
Sint-Trudoplein 7/1
3530 Houthalen-Helchteren
011 60 88 40
info@notariscabes.be

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Beschrijving van de goederen

1. **Gemeente HOUTHALEN-HELCHTEREN, vierde afdeling, deelgemeente Helchteren**, een **handelspand** met aanhorigheden op en met de grond gelegen **Grote Baan 403**, volgens titel en huidig kadaster bekend sectie D nummer 0305T2 P0000 met een oppervlakte van negen are negenenvijftig centiare (9a 59ca),

2. **Gemeente HOUTHALEN-HELCHTEREN, vierde afdeling, deelgemeente Helchteren, een woonhuis** met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen **Ambachtstraat 3**, kadastraal bekend volgens titel sectie C deel van nummers 515/Z en 515/N, thans kadastraal bekend sectie C nummer 515A2 P0000, met een oppervlakte volgens meting in de titel vermeld en eveneens volgens kadaster van zes are 5 centiare (6a 5ca).

Hierna (samen) ook genoemd "**het goed**" en/of "**het te koop gestelde goed**".

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.

Identiteit van de eigenaars

[...]

Titel van eigendom

[...]

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdzeventigduizend euro (€ 270.000,00)** voor het hierboven sub 1 beschreven handelspand en **tweehonderdentienduizend euro (€ 210.000,00)** voor de hierboven sub 2 beschreven woning.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (€ 500,00). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 2 juli tweeduizend vierentwintig (02/07/2024) om elf uur (11h00)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag tien juli tweeduizend vierentwintig om elf uur (11h00)**, 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.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 15 juli tweeduizend vierentwintig (15/07/2024) om zeventien uur (17h00)**.

Bezoeken

Ten einde de gegadigden toe te laten het pand te bezichtigen, zal het hierboven **sub 1** handelspand toegankelijk zijn voor het publiek na afspraak met het kantoor. Bij voorkeur zullen de afspraken gebundeld worden teneinde een gezamenlijke bezichtiging te houden, één dag per week vanaf dinsdag 4 juni 2024 tot en met maandag 15 juli 2024.

De hierboven **sub 2** beschreven woning zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 15.00 tot 17.00 uur, en dit vanaf zaterdag 8 juni 2024 tot en met zaterdag 13 juli 2024.

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

"De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen

tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498."

De bewoner van het hierboven sub 2 beschreven goed wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Maatregelen voor bekendmaking

De verkoping wordt onder meer bekendgemaakt door middel van:

° publiciteit op de websites www.biddit.be, www.notaris.be/immo, www.immoweb.be, www.zimmo.be, <https://immovlan.be>, de eigen website van de notaris: notariaatcabes.be gedurende minimum een maand vóór de zitting;

° vier inlassingen in de bijlage "De Markt" tussen het "Belang van Limburg" gedurende de opeenvolgende weken vóór de toewijzing.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het te koop gestelde goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Geen opschortende voorwaarde financiering

Deze verkoop geschiedt NIET onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich dus niet beroepen op enige opschortende voorwaarde.

Genot-gebruik

De koper zal het genot van het te koop gestelde 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Volgens informatie waarover de notaris beschikt bestaat er met

betrekking tot het te koop gestelde goed geen (schriftelijke) huurovereenkomst.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

1. Ondergetekende notaris bevestigt na raadpleging van het e-voorkooploket dat er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is op het te koop gestelde goed.

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

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

Staat van het goed - Gebreken

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

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Grenzen - Oppervlakte - Geschil

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

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

2. De koper wordt geïnformeerd over een **hangend geschil** tussen de huidige eigenaar van het hierboven sub 1 beschreven handelspan en de eigenaar(s) van de aanpalende percelen met nummers 308T en 309B. Het geschil betreft een overschrijding al dan niet van de perceelsgrens. Volgens een deskundig verslag, opgemaakt door landmeter-expert Jocelyn Vannut op 25 februari 2021, werd een wederzijdse overschrijding van de eigendomsgrenzen van het verkochte goed en de aanpalende percelen nummers 308T en 309B

vastgesteld.

De kopers treden desbetreffend in alle rechten en plichten van de verkopers - zo als eiser dan wel als verweerder - en zullen op hun kosten alle initiatieven nemen ter regularisatie van de bestaande toestaand en/of tot het bekomen van een minnelijke schikking met de aanpalende eigenaars.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden

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

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

De notaris verklaart na onderzoek van de titels en het hypothecair getuigschrift dat er geen erfdienstbaarheden rusten op het te koop gestelde goed.

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

Boven- en ondergrondse leidingen

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Dienaangaande verklaart ondergetekende notaris dat, bij nazicht op de KLIM-website het te koop gestelde goed **niet** is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen.

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.

Uit de eigendomstitels van de verkoper blijkt niet het bestaan blijkt van een dergelijke overeenkomst in hoofde van een vorige

eigenaar en dat hij er geen kennis van heeft afstand te hebben gedaan van het recht op schadevergoeding of van de modaliteiten die voor dit recht werden bepaald.

Vorderingen tot vrijwaring - aansprakelijkheid

De kopers treden in de rechten van de verkopers voor mogelijke vorderingen inzake productaansprakelijkheid of vorderingen tegen architecten en aannemers.

Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Houthalen-Helchteren blijkt dat er sedert 1 juli 2018 géén werken aan het hierbij verkochte goed hebben plaatsgevonden waarvoor de 10-jarige aansprakelijkheid van de architect, aannemer of bouwpromotor geldt en waarvoor deze laatsten bijgevolg, overeenkomstig de wet van 31 mei 2017, een aansprakelijkheidsverzekering dienden af te sluiten. De notaris deelt mee dat zij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de 10-jarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de notariële akte en dat zij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

Gedwongen mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Algemeen

Indien het te koop gestelde goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, moet de koper zich gedragen naar alle desbetreffende voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de eigenaar te kunnen uitoefenen.

2. Informatie van de notaris

2.1.1. De notaris vermeldt met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening met betrekking tot het hierboven sub 1 beschreven handelspan:

- dat er voor het te koop gestelde goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt, met uitzondering van de vergunningen nummers:

° 72039/11711/B/HE-1976/33 dd 16 juni 1976 voor het bouwen van

- een appartementencomplex (niet gestart dd 18.11.1983).
- 72039/11711/B/1982/3 dd 5 april 1982 voor het verbouwen van de voorgevel;
 - **72039/11711/B/2016/252 dd 20 februari 2017 voor het verbouwen van de voorgevel;**
- dat onder nummer 72039/11711/B/HE-1946/1 een dossier werd ingediend op 1 januari 1946 voor het bouwen van een cinema en een toneelzaal.
 - dat volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed **woongebied en woonuitbreidingsgebied** is;
 - dat **noch** uit hypothecaire getuigschriften, **noch** uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Houthalen-Helchteren blijkt dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 - dat het te koop gestelde goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
 - dat er op het goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 - dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
 - dat het te koop gestelde goed **niet** is begrepen in een verkaveling.
- 2.1.2. De notaris vermeldt met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening met betrekking tot de hierboven sub 2 beschreven woning:
- dat er voor het te koop gestelde goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt, met uitzondering van de vergunningen nummers:
 - 72039/14916/B/HE-1959/12 de dato 13 mei 1959 voor het bouwen van een woonhuis;
 - 72039/14916/B/HE-1964/20 de dato 2 april 1964 voor het uitbreiden van de kiekenwekerij;
 - 72039/14916/B/HE-1966/28 de dato 2 januari 1967 voor het bouwen van een kippenbroeierij;
 - dat volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebied is;
 - dat noch uit hypothecaire getuigschriften, noch uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Houthalen-Helchteren blijkt dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke

maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat het te koop gestelde goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;

- dat er op het goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat het te koop gestelde goed is begrepen in een verkaveling, goedgekeurd op 26 mei 2008 onder nummer 72039/10068/V/76V08-2/1.

2.2. Met betrekking tot het te koop gestelde goed werd een stedenbouwkundig uittreksel uitgereikt door de gemeente Houthalen-Helchteren op 4 december 2023 (voor het handelspand) en 11 december 2023 (voor de woning).

Deze uittreksels zijn ter inzage via biddit.be en zullen aan de koper worden overgemaakt bij de definitieve toewijzing en mits betaling van de koopsom en kosten.

2.3. Ondergetekende notaris kan geen verzekering geven omtrent de mogelijkheid om op het te koop gestelde goed nieuwe bouwwerken op te richten, verbouwingen uit te voeren of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

2.4. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op het te koop gestelde goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

2.5. Ondergetekende notaris verwijst uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening in verband met vergunningsplichtige werken; waarvan de tekst terug te vinden is op de website van de overheid onder de link

<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/codex/codex.doc>.

2.6. Ondergetekende notaris verwijst verder naar artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

3. Verzaking

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen conform de Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de koper, door ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning ervan.

Bodemtoestand

1.1. Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Houthalen-Helchteren op 4 december 2023 blijkt niet dat hierboven sub 1 beschreven handelspand een risicogrond is, zoals bedoeld

- in artikel 2 van het Bodemdecreet.
- 1.2. De OVAM heeft op 22 mei 2024 met betrekking tot hierboven sub 1 beschreven handelspannd een bodemattest uitgereikt met kenmerk **20240434079**, waarvan de inhoud luidt als volgt:
"Deze grond is niet opgenomen in het gronden-informatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 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."
- 1.3. Met betrekking tot het hierboven sub 1 beschreven handelspannd is geen bodemverontreiniging geweten die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
De kopers dienen de risico's van eventuele bodemverontreiniging evenals de schade en de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen; de eigenaars zullen hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.
- 2.1. Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Houthalen-Helchteren op 11 december 2023 blijkt dat op of in het hierboven sub 2 beschreven goed een risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de lijst van hinderlijke inrichtingen van

bijlage 1 van het Vlarebo.

Volgende milieuvergunningen zijn vermeld op de bovengenoemde vastgoedinformatie:

- de vergunning van 20 oktober 1997 (dossiernummer 199718) voor het exploiteren van een transformatiecabine met een transformator van 630 kVA (rubriek 12.2.1° - risicoklasse 3);

- de vergunning van 4 juli 2008 (dossiernummer 200837) voor het exploiteren van een elektriciteitscabine (rubriek 12.2.1° - risicoklasse 3).

2.2 De OVAM heeft op 22 mei 2024 met betrekking tot de hierboven sub 2 beschreven woning een bodemattest uitgereikt met kenmerk **20240434080**, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"Deze grond is 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>.

Door een wijziging van de perceelsgrenzen is er voor deze grond geen oriënterend bodemonderzoek beschikbaar dat een uitspraak doet over de bodemkwaliteit van de volledige grond. Aan de hand van artikel 64 Vlarebo-besluit moet voor een risicogrand worden nagegaan of een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 06.11.1997, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 06.11.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Nouwen N.V., Ambachtsstraat 1 te Helchteren + Aanvullingen 16.01.1998

AUTEUR: Lisec Studiecentrum Voor Ecologie VZW

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."

2.3. Behoudens hetgeen hierboven vermeld werd, is geen bodemverontreiniging geweten die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbependingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Volgens informatie waarover de notaris beschikt en overeenkomstig de titel van eigendom van de verkopers:

a) is of was sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van het oriënterend bodemonderzoek, de dato 6 november 1997 (aangevuld op 16 januari 1998), er geen risico-inrichting meer gevestigd op de te onderzoeken grond; en

b) is de bestemming van de te onderzoeken grond sedert de datum vermeld onder a) niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is; en

c) stemt de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond nog overeen met de ruimtelijke omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust.

De kopers dienen de risico's van eventuele bodemverontreiniging evenals de schade en de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen; de eigenaars zullen hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.

Per brief van 13 mei 2024 deelde de Ovam mee:

"- Het perceelnummer waarvoor de aanvraag werd ingediend, is bij de OVAM niet gekend als risicoground. Als u toch van mening bent dat op de grond risico-inrichtingen worden of werden uitgevoerd, moet u zich in eerste instantie richten tot de milieudienst van de gemeente waar de gronden zijn gelegen. Als de gemeente oordeelt dat de grond wel een risico grond is, moeten zij dit vooraf via het webloket van de Gemeentelijke Inventaris aanvullen. Daarna kan u een nieuw aanvraag tot vrijstelling indienen.

- Het perceelnummer waarvoor de aanvraag werd ingediend, is al opgenomen in een verslag van oriënterend bodemonderzoek met als titel 'Oriënterend bodemonderzoek Nouwen N.V., Ambachtssstraat 1 te Helchteren + Aanvullingen 16.01.1998', uitgevoerd door bodemsaneringsdeskundige Lisec Studiecenum Voor Ecologie VZW op 06.11.1997."

Per mail van 23 mei 2024 liet de milieudienst van de gemeente Houthalen-Helchteren weten dat het goed geen risicoground is en dat er geen stappen moeten worden

ondernomen.

Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

a. Voor het hierboven sub 1 beschreven handelspan is een geldig asbestinventarisatetest uitgereikt met unieke code 20230410-000273.000, opgemaakt op 10 april 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig**

Volgens informatie waarover de notaris beschikt werd er geen nieuw attest afgeleverd en is de toestand niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

Dit attest is ter inzage via biddit.be en zal aan de koper worden overgemaakt bij de definitieve toewijzing en mits betaling van de koopsom en kosten.

Er is geen weet van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

b. Voor de hierboven sub 2 beschreven woning is een geldig asbestinventarisatetest beschikbaar met unieke code UC: 20231130-000429.000, opgemaakt op 30 november 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **"asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

1 Beperking

1 Uitsluiting"

Volgens informatie waarover de notaris beschikt werd er geen nieuw attest afgeleverd en is de toestand niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

Dit attest is ter inzage via biddit.be en zal aan de koper worden overgemaakt bij de definitieve toewijzing en mits betaling van de koopsom en kosten.

Er is geen weet van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Stookolietank

1. De eigenaars hebben mij verklaard dat in het hierboven sub 1 beschreven handelspan een reservoir voor stookolie voorhanden is,

dat **niet meer in gebruik** is.

De koper wordt geadviseerd een controle-onderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de **gevaren en aansprakelijkheden** bij het aankopen van een goed met een niet gekeurd stookoliereservoir en dat mogelijk niet voldoet aan de wettelijke vereisten, alsook op het feit dat de kosten van keuring door hem zullen moeten worden gedragen.

2. In de hierboven sub 2 beschreven woning is een stookoliereservoir voorhanden; het is kleiner dan vijfduizend liter en dient uitsluitend voor de verwarming van de woning; het ligt bovengronds en is toegankelijk.

Thans is geen conformiteitsattest voorhanden. De koper wordt geadviseerd een controle-onderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het aankopen van een goed met een niet gekeurd stookoliereservoir en dat mogelijk niet voldoet aan de wettelijke vereisten, alsook op het feit dat de kosten van keuring door hem zullen moeten worden gedragen.

Postinterventiedossier

De eigenaars hebben verklaard dat er voor de te koop gestelde goederen geen postinterventie dossier bestaat en dat er aan de goederen sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers geen werken zijn uitgevoerd waarvoor er een diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

1. Het hierboven sub 1 beschreven handelspand is geen op een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

2. Naar aanleiding van de aankoop van de hierboven sub 2 beschreven woning werd de elektrische installatie niet gekeurd omdat de huidige verkoper de installatie volledig zou renoveren. Er werd evenwel tot op heden door de eigenaar geen keuringsattest voorgelegd.

De koper wordt geadviseerd een controle onderzoek te doen uitvoeren omwille van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het reglement. Bovendien moet elke installatie na vijftwintig jaar terug door een erkend organisme worden gekeurd.

De kosten van deze keuring komen uitsluitend voor rekening van de koper.

Energieprestatiecertificaat

1. Het hierboven sub 1 beschreven handelspand heeft geen residentiële of industriële bestemming en de bruikbare oppervlakte van het goed is minstens vijftig vierkante meter en maximum vijfhonderd vierkante meter.

Voor het verkochte goed is een energieprestatiecertificaat 'kleine niet-residentiële gebouwen' verplicht.

Met betrekking tot het te koop gestelde goed is een energieprestatiecertificaat uitgereikt op 11 april 2023 met uniek

certificaatnummer 20230411-0002862787-KNR-1 (**energielabel F**).

2. Met betrekking tot de hierboven sub 2 beschreven woning is een energieprestatiecertificaat uitgereikt op 2 december 2023 met uniek certificaatnummer 20231202-0003054494-RES-2 (energieprestatie 348 kWh/m² - energielabel **D**).

3. De certificaten zijn ter inzage via biddit.be en zijn tien jaar geldig.

Voor meer info, onder meer in verband met mogelijke fiscale voordelen, wordt er verwezen naar:

<http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

Het hierboven sub 1 beschreven handelspand is een niet-residentieel gebouw.

De kopers worden erop gewezen dat vermits het voorwerp van deze overeenkomst een niet-residentieel gebouw is, dit gebouw **binnen de 5 jaar** na de authentieke akte moet voldoen aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:

- Dakisolatie: als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24W/m²K geplaatst.

- Vervanging enkel glas: aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1W/m²K.

- Vervanging oude verwarmingstoestellen: aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

- Vervanging oude koelinstallaties: koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

De hierboven sub 2 beschreven woning is een residentieel gebouw.

De kopers worden erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatiecertificaat 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 kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder worden de kopers erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de vijf jaar

na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigen.
Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Zonnepanelen

Op het te koop gestelde goed bevinden zich géén zonnepanelen.

Rookmelders

Conform artikel 5, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode moet iedere woning sedert 1 januari 2020 uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (artikel 3 wijzigingsdecreet).

Rookmelders zijn niet verplicht in handelspanden en kantoren.

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 7 december 2023, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het te koop gestelde goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met 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 te koop gestelde 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.

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

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

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Onroerend erfgoed

1. Uit een opzoeking op het Geoportaal onroerend erfgoed op 7 december 2023 blijkt dat betreffende voorschreven goed **geen** vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed geworden.

2. Uit een opzoeking op het Geoportaal onroerend erfgoed op 7 december 2023 blijkt dat het te koop gestelde goed **niet** opgenomen werd op de lijst van het archeologisch patrimonium van het Vlaams Gewest, of dat er betreffende het goed maatregelen en/of

richtlijnen zouden zijn ontworpen of getroffen overeenkomstig de wet betreffende de bescherming van landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Natuur

Uit opzoeken bij de bevoegde instanties blijkt dat het verkochte goed geen uitmaakt van een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), noch van een Grote Eenheid Natuur (GEN).

Bosdecreet

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 beheersplan.
- Een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis).

De kopers nemen alle rechten en verplichtingen over die op de te koop gestelde goederen rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

Uit een opzoeking van 7 december 2023 blijkt dat het te koop gestelde goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

Herstelvordering Woonkwaliteit

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed (raadpleging dd 30 november 2023)

Ongeschiktheid - Onbewoonbaarheid - Leegstand - Verwaarlozing

Uit opzoeken bij de bevoegde instanties blijkt dat het te koop gestelde goed **niet** is opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen, dat er **geen** termijn is verstreken waarbinnen zij hun eigendom dienden te slopen, dat hun eigendom **geen** perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied en dat er aan hun eigendom geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

Rooilijn - Onteigening

Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Houthalen-Helchteren blijkt niet dat het te koop gestelde goed gelegen is in een rooilijnplan, noch in een onteigeningsplan.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

De koper heeft er belang bij onmiddellijk een nieuwe polis aan te gaan indien hij tegen brand en andere risico's wenst verzekerd te zijn.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Hypothecaire toestand

1. De goederen worden verkocht 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.

[...]

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan

artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

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 verkoopsvorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvorwaarden 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 vijf (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 verkoopsvorwaarden, 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 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 vijf (5) hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het

geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire

schadevergoeding van **minimum 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 :

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijf duizend 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 **vijf duizend 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 **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend 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 artikel 1193 of 1587 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 bidbit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de

kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

- Twintig komma vijfentachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), 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);
- Dertien komma vijfennegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven

tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 negentig procent (12,90%), 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 bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze

premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

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

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

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

Sancties

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

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

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

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

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - 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 nota-

ris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de

toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsovereenkomsten 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 der-

den, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: 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.

D. SLOTVERKLARINGEN

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de partijen natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens van hun identiteitskaarten en/of het rijksregister.

Voor de rechtspersonen bevestigt de notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

Opmerkingen inzake verklaringen door beslagene

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Natalie Cabes te Houthalen-Helchteren.

SLOT

Waarvan dit proces-verbaal, door mij in minuut opgemaakt, is gesloten te Houthalen-Helchteren in mijn kantoor op datum hierboven vermeld en na voorlezing van en toelichting bij deze akte,

integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomenende partij en mij, notaris, getekend.