

Repertoriumnummer: 2024/
Ref.: AD/2230584

Bijlagen: drie
- beschikking voogdij
- beschikking machtiging openbare verkoop
- beschikking goedkeuring ontwerpakte

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

Ben ik, Meester Jean-Marie THIJS, notaris te Tongeren, handelend voor rekening van de Besloten Vennootschap "Notaris Jean-Marie Thijs" met zetel te Tongeren, Luikersteenweg 265, ondernemingsnummer BTW BE0846.479.012, rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Tongeren, ter studie van de minuuthoudende notaris, overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op bidit.be van het hierna beschreven onroerend(e) goed.

[Redacted content]



IV. VOORLEZING EN TOELICHTING

- De volledige akte zal door de minuuthoudende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende **uitleg** te vragen over om het even welke bepaling van deze akte en de eventuele bijlage, alvorens deze te ondertekenen. Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat.

- De minuuthoudende notaris deelt comparanten vervolgens mee dat de akte en de eventuele bijlage integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen het op prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk aan het verlijden ervan. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp en de eventuele bijlage van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen. Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp en de eventuele bijlage tijdig hebben ontvangen (zelfs indien dit minder dan 5 dagen voor heden is), dat zij hiervan kennis hebben genomen, dat zij de taal van de akte begrijpen, en dat zij de **volledige voorlezing van de akte en de eventuele bijlage niet vragen**.

V. HANDELINGSBEKWAAMHEID

1. Gerechtelijke reorganisatie - faillissement

De partijen, in de mate waarin zij als onderneming kunnen worden aanzien, verklaren tot op heden, datum van onderhavige akte, de procedure van gerechtelijke reorganisatie of faillissement **niet** te hebben aangevraagd, behoudens anders vermeld.

2. Schuldbemiddeling

Op uitdrukkelijke vraag van de minuuthoudende notaris verklaren de partijen **niet** onderworpen te zijn aan een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling zoals bedoeld in de artikelen 1675/10 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en ook geen verzoekschrift in deze zin te hebben ingediend.

3. Handelingsbekwaamheid

Alle partijen – behoudens anders aangegeven – verklaren verder **bevoegd en bekwaam** te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een ander maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals een bewindvoering.

VII. EIGENLIJKE VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

- A. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkoopen;
- C. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- D. Administratieve bepalingen;
- E. Leveringsplicht;
- F. De volmacht(en), indien opgenomen.

VI A. DEFINITIES

1. De verkoopsvoorwaarden

Alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

2. 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. Eveneens "overdrager" genoemd.

3. De koper

Diegene aan wie het goed wordt toegewezen. Eveneens "verkrijger" genoemd.

4. 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.

5. 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.

6. De verkoop

De overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

7. 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).

8. De manuele bieding

De bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

9. 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;

10. 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.

11. De instelprijs

De prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. De notaris

De notaris die de verkoop leidt.

17. De werkdag

Elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

18. De zitting

Het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

VI B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1. Toepassingsgebied

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

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

2. Toetreding

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

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

3. Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfge-rechtigden 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.

4. Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de **zandloper**.

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

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

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

6. Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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.

7. Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod **gebonden** blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- **instemt** met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich **kenbaar** maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders **gebonden** blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

8. Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke **verificaties** (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

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

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

9. Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een **plechtige overeenkomst**. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro).

10. Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

11. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

12. Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet **afstand** van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de

notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

13. Uitmijning

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 verkoopvoorwaarden 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 uitmijningskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

14. Toewijzing aan een medeveiler

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

15. Sterkmaking

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

16. Aanwijzing van lastgever

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

17. Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele **borg** stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

18. Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

19. Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

21. Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. Deze bestaan uit een degressief percentage dat **berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten** – daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,150%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

22. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - Lastens de koper:

Artikel 25bis. 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, abatement), 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 bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk **vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode**, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde **te-kortschatting** 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.

Lastens de verkoper:

Artikel 25ter. 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.

23. 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.

24. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2^o, 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^o, 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.

26. 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.

27. Waarschuwing

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

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

VI C. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Jean-Marie Thijs te Tongeren, Luikersteenweg 265.

Tel.: 012/23.86.86

Email: info@notaris-thijs.be

Op de site www.notaris-thijs.be kan u de concrete openingsuren en bereikbaarheid raadplegen.

2. Omschrijving van het overgedragen goed

De volledige eigendom van het nagemelde goed :

GEMEENTE HOESELT - eerste afdeling

Een woonhuis, gelegen op en met grond, "Lindekapelstraat 58", volgens huidig kadaster, sectie F, nummer 526E P0000, met een oppervlakte van tien are eenennegentig centiare (10a 91ca).

Kadastraal inkomen: zevenhonderddrieënveertig euro (€ 743,00)

Deze beschrijving van de voormelde goederen wordt door alle comparanten aanvaard als voldoende **precies**.

Voor wat betreft de kadastrale gegevens: deze zijn gebaseerd op een kadastraal uittreksel dat **minder dan één jaar oud** is op het moment van de het verlijden van deze akte.

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.

3. Oorsprong van eigendom



4. Bijzondere voorwaarden in verband met de procedure

a. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdzesennegentigduizend euro (€ 196.000,00-)**.

b. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000-)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000-) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

In aanvulling op de algemene verkoopsvoorwaarden, zullen de forfaitaire kosten lastens de verkrijger in geval van bieding die lager is dan dertigduizend euro (€ 30.000) bestaan uit een vast gedeelte van drieduizend euro (€ 3.000), te verhogen met het hoogste percentage opgenomen in de algemene verkoopsvoorwaarden.

c. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 2 juli om 15.00 uur**. De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is woensdag 10 juli om 15.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

d. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op maandag 15 juli om 17 uur**.

e. Bezoeken

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

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na **voorafgaandelijk contact met het notariskantoor**. De kandidaat-kopers zullen de **contactgegevens** van de verkoper ter beschikking krijgen en kunnen met deze rechtstreeks afspreken. De verkoper zal de kandidaat-kopers rondleiden bij de bezichtiging. De bezichtiging gebeurt door de kandidaat-kopers op hun uitsluitende verantwoordelijkheid en risico. Eventueel overhandigen de verkopers een sleutel aan ondergetekende notaris om de woning te laten bezichtigen door de kandidaat-kopers door overhandiging van deze sleutels.

f. Publiciteit

Ondergetekende notaris zal publiciteit voeren via www.biddit.be alsook via zimmo. Daarnaast zal er ook ter plaatse een te koop bord worden opgehangen.

5. Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de **toewijzing definitief** wordt.

6. Genot en gebruik

a) De overdrager verklaart en bevestigt dat het bij deze overdragen goed **niet verhuurd** is. De overdrager verklaart dat geen enkel gedeelte van het goed, zoals gevel, voortuin of dergelijke meer verhuurd is voor reclamedoeleinden, zoals bijvoorbeeld reclamepanelen.

b) De overdrager verklaart dat er in verband met het goed geen **sociale beheersrechten** bestaan.

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

De verkrijger treedt in alle rechten en verplichtingen van de overdrager wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal

de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de verkrijger aan de overdrager toe.

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

7. Voorkooprecht - voorkeurrecht

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.

8. 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.

9. Grenzen - oppervlakte

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.

10. Gemeenheden

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

11. Erfdiensbaarheden

a) Het goed wordt overgedragen met het voor- of het nadeel van alle gekende en ongekende, heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare **erfdienstbaarheden**, zakelijke rechten en verplichtingen die op het goed betrekking hebben, evenwel zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

b) De overdrager verklaart **zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd** in voor- of nadeel van het voormelde goed, geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, en dat er ook geen erfdienstbaarheden zijn ontstaan door **bestemming van de huisvader** behoudens deze hierna genoemd onder de titel "*bijzondere bepalingen en voorwaarden*".

In de **eigendomstitel** wordt geen melding gemaakt van specifieke bestaande erfdienstbaarheden of bijzondere, van het gemene recht afwijkende

verkoopvoorwaarden die, bij eigendomsoverdracht, ten laste van de nieuwe eigenaar moeten worden gelegd.

c) De overdrager verklaart dat het goed niet is bezwaard door enige **buurtweg**, hetgeen door ondergetekende notaris geverifieerd werd op www.geopunt.be.

d) Het goed wordt overgedragen met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van **boven- en ondergrondse leidingen**.

De overdrager verklaart, en uit opzoeking op de website <https://klimcicc.be/login> blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of boven- of ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn bij voormelde database.

e) Ondergetekende notaris wijst de verkrijger op artikel 20 van de Wet op de Politie van de Spoorwegen dat ondermeer stelt dat de eigenaars van percelen die palen aan een spoorweg de plantengroei langs de **spoorweg** minimaal anderhalve meter korter moeten houden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf. De betreffende wet bevat in de daaropvolgende artikelen nog verplichtingen die voor eigenaars aanpalend aan een spoorweg van belang kunnen zijn (tot een zone van 25 meter vanaf het spoor).

12. 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.

13. Vorderingen tot vrijwaring

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

De overdrager verklaart dat :

- er geen werken werden uitgevoerd waarvoor beroep werd gedaan op een aannemer, architect of dienstverlener in de bouwsector sedert 1 juli 2018;
- er **geen verzekering** bestaat zoals opgenomen in de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige 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.

14. Hypothecaire toestand

De goederen worden 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.

15. Brandverzekering

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.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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.

16. 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.

17. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper 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.

VI D. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Ruimtelijke ordening

a) Voor **werken** die de verkrijger zou wensen uit te voeren, dient hij **zich te gedragen naar de reglementen** die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de overdrager en ondergetekende notaris.

Behoudens:

- voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een vergunning zou kunnen worden verkregen (het attest stelt niet vrij van het aanvragen van een vergunning);
- de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vernietigingsvergunning;
- of de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vernietigingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

kan er **geen zekerheid** gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed **te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen** die voor bewoning gebruikt kan worden.

Hetzelfde geldt eveneens voor vergunningsplichtige verbouwings- of veranderingswerken.

De overdrager verklaart dat het goed thans gebruikt wordt voor bewoning. Hij verklaart dat deze **bestemming** bij zijn weten wettig is en niet betwist wordt. De overdrager neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande een andere bestemming die de verkrijger aan het goed zou willen geven.

Ondergetekende notaris verwijst de partijen naar **artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening**, waarin de bepaling omschreven wordt betreffende de vergunningsplichtige werken. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

b) De verkrijger zal zich moeten schikken naar alle **wetten en besluiten** van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke **onteigening, rooilijn,**

urbanisatie of stedenbouwkundige voorschriften. Elke huidige of toekomstige beperking van zijn eigendomsrecht die voortvloeit uit een reglement of een wet zal de verkrijger moeten accepteren (bv. voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating, ...). De verkrijger zal geen verhaal hebben tegen de overdrager of de ondergetekende notaris of zijn tussenkomst of waarborg kunnen inroepen. De overdrager zal enkel tot vrijwaring of vergoeding van mogelijke schade gehouden zijn in zoverre hij op de hoogte was of moest zijn van initiatieven en/of beslissingen in dit verband waarvan hij de verkrijger niet op de hoogte stelde. De overdrager verklaart dat hij niet in kennis werd gesteld van enige onteigening tot op heden, noch dat het goed het voorwerp uitmaakt van een rooilijn of andere beperkende maatregelen, behoudens deze die in deze akte zijn opgenomen.

c) De verkrijger verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid en de noodzaak om **persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen** omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van onderhavige overdracht en omtrent het milieu en dit naast de informatieplicht van de overdrager.

Bovendien vestigt de minuuthoudende notaris specifiek de aandacht van de verkrijger, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de eventuele stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de minuuthoudende notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Hij kan zich hiervoor richten tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de verkrijger de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de betreffende vergunning(en).

Alleszins kan ondergetekende notaris geen waarborg geven dat de thans bestaande constructies al dan niet overeenkomstig een eventuele vergunning zijn opgericht, dat de bestemming strookt met de stedenbouwkundige regelgeving of enige andere waarborg.

d) De ondergetekende notaris bevestigt en informeert hierbij in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, met betrekking tot voormeld onroerend goed:

- 1°** dat er voor het goed geen **omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt;
- 2°** dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt: **woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied;**
- 3°** dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de overdrager, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4°** dat er op het onroerend goed geen **voorkooprecht** rust vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5°** dat er geen **omgevingsvergunning voor het verkavelen** van gronden van toepassing is;
- 6°** dat het onroerende goed niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**;

De verkrijger verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Hoeselt op 10 oktober 2023 betreffende het goed heeft ontvangen voorafgaandelijk aan deze akte.

Ondergetekende notaris staat evenmin in voor de juistheid van de informatie die opgenomen is in het voormelde stedenbouwkundig uittreksel.

e) De overdrager verklaart geen kennis te hebben dat er met betrekking tot het goed een **planbatenheffing** zou verschuldigd zijn in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

f) Ondergetekende notaris verwijst de verkrijger naar artikel 4.2.14 Vlaamse Codex RO dat als volgt luidt:

*"§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 inwerkingtreding 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.*

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."

De overdrager kan geen garantie bieden in het kader van deze vermoedens en daaraan gekoppelde rechten.

- Onweerlegbaar vermoeden van vergunning

- De overdrager verklaart dat het goed opgericht werd vóór 22 april 1962 en dat het bijgevolg overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de Codex **geacht wordt vergund** te zijn.

2. Monumenten en landschappen

a. De overdrager verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank, die door het agentschap onroerend erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

b. De overdrager verklaart dat het goed naar zijn weten **noch voorlopig noch definitief** is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

c. Volgens de opzoeking op de site <https://geo.onroerenderfgoed.be> blijkt dat het goed gelegen is binnen het onroerenderfgoedrichtplan "Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden". Een erfgoedrichtplan is een instrument om erfgoed te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Voor meer info: <https://www.onroerenderfgoed.be/nieuws/een-onroerenderfgoedrichtplan-voor-de-hoogstamboomgaarden-haspengouw-en-voeren>. Ondergetekende notaris wijst op de mogelijkheid om zich te bevragen bij het betreffende lokale bestuur over eventuele subsidies en steunmaatregelen.

3. Bodem

a) De overdrager verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten **een inrichting** gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

b) De overdrager legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 11 april 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

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 05.04.2024, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 05.04.2024

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Lindekapelstraat 58 te 3730 Hoeselt

AUTEUR: Rimeco NV

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. te Mechelen, 11.04.2024

c) De overdrager verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger 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, behoudens deze voormeld.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

e) De minuuthoudende notaris, die de waarachtigheid heeft onderzocht van de door de overdrager afgelegde verklaringen in verband met de bodemtoestand, bevestigt de toepassing van de bepalingen van afdeling II van het nieuwe bodemdecreet.

f) Ondergetekende notaris wijst de verkrijger er echter op dat:

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

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

Het goed maakte in het verleden nooit het voorwerp uit van een oriënterend bodemonderzoek zodat er naar aanleiding van de overdracht voorwerp van onderhavige akte, voorafgaandelijk een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door Rimeco waarvan het verslag dateert van 5 april 2024.

g) Uit een recente raadpleging door ondergetekende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart (www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente) blijkt dat de voormelde goederen **niet** gelegen zijn in een risicosite die verband houdt met de PFAS-verontreiniging en **niet** gelegen zijn in een actuele noregertzone.

De notaris vestigt uitdrukkelijke de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

4. Waterparagraaf

1a. Blijkens opzoeking via <https://www.waterinfo.be>, verklaart de minuuthoudende Notaris, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.**

1b. Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende 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 hierboven vermelde goed:

- **gedeeltelijk** 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 **recent overstroomd gebied**;

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

1c. De grond heeft **P(erceel)-score: D** (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

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

2. De overdrager verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit** is overstroomd.

5. Leegstand – Opeising verlaten gebouwen

a. De overdrager verklaart dat het voormelde goed **niet** opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten conform artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- in het register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen conform artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen conform artikel 3.19, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De overdrager verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig **voornemen** vanwege de overheid om het goed op te nemen in één van de voormelde inventarissen.

b. De overdrager verklaart dat er hem **geen betekening** werd gedaan waaruit blijkt dat het bij deze overgedragen goed zou vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

6. Voorkooprechten

a) Uit de opzoeking op het **e-voorkooploket op 12 september 2023** blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

b) Verder verklaart de overdrager dat het goed niet belast is met een ander voorkooprecht, **wettelijk of conventioneel**. Daarenboven verklaart hij dat hij geen voorkeurrecht, noch verkoopbelofte heeft toegestaan. De overdrager verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een bedongen **recht van wederinkoop** dat het recht van de koper zou kunnen benadelen.

7. Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de overdrager verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet kan aanzien worden als een bos**, een kaalvlakke, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

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

8. Natuur

De overdrager verklaart dat het verkochte onroerend goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);

- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groenen bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

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

9. Huisvesting

a. Ondergetekende notaris heeft de verkrijger gewezen op :

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van **verhuring** of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De verkrijger wordt gewezen op het bestaan van de website <https://www.wonenvlaanderen.be> waarop de evolutie van de regelgeving kan gevolgd worden (o.m. normen inzake dubbele beglazing, minimale oppervlakte, dakisolatie enz.)

Kwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

De overdrager verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

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

<https://www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering>

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

b. De overdrager bevestigt dat aan het overgedragen goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen **renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden** werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht.

c. De overdrager verklaart dat het goed **geen sociale koopwoning of huurwoning** is die aan hem als woonbehoeftige is verkocht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of andere openbare instellingen met een zelfde doel.

VI E. LEVERINGSPLICHT

1. Elektrische installatie

De overdrager verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van

het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De overdrager verklaart dat het oorspronkelijk keuringsattest **verloren** is gegaan.

Bij proces-verbaal van 16 november 2023 werd door ACA VZW vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften. De verkrijger erkent een **exemplaar** van het proces-verbaal uit handen van de overdrager ontvangen te hebben.

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

De verkrijger erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen door een erkend organisme binnen een termijn van **twalf maanden** te rekenen vanaf het voormelde controleonderzoek;
- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De verkrijger behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de verkrijger het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De verkrijger erkent ingelicht te zijn geweest door de notaris betreffende:

- de sancties voorzien in het algemeen reglement;
- de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt inzake een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende reglement.

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

2. Energieprestatiecertificaat

a. Een **geldig energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt met betrekking tot het voormelde **residentieel gebouw of residentiële gebouwenheid**, voorwerp van onderhavige akte, door energiedeskundige Tom Knaepen gedaateerd op **31 oktober 2023** met vermelding van unieke code **UC20231031-0003026683-RES-1**, met label **F**.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt op heden door de overdrager aan de verkrijger overhandigd.

b. Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het **minimale energieprestatieniveau label D** moet halen. Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een **nieuw EPC** residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Indien het verkochte goed:

- een beschermd monument is;
- deel uitmaakt van:
 - ° stads- of dorpsgezicht

° komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed is de koper vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatie-niveau te behalen.

De koper is gewezen op de mogelijke **administratieve geldboetes** bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de **bestemming** van het goed wijzigt.

3. Postinterventiedossier

De partijen verklaren en bevestigen dat de minuuthoudende notaris hen voldoende uitleg heeft verschaft in verband met het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Ondergetekende notaris verwijst daarbij ondermeer naar de volgende site: <https://www.vlaanderen.be/postinterventiedossier-pid>.

Op vraag van de minuuthoudende notaris of er voor het goed reeds een post-interventiedossier werd opgesteld heeft de overdrager ontkennend geantwoord. Hij bevestigt dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

4. Stookolietank

- Er bevindt zich op het onroerend goed een **bovengrondse** particuliere stookolietank zoals bedoeld in artikel 6.5. van VLAREM II met een waterinhoud van 2400 kg (maximaal 5.000 kg of 6.000 liter).

- Particuliere bovengrondse stookolietanks met een inhoud van maximaal 5.000 kg moet men **niet meer periodiek controleren**. De tank werd gekeurd door een erkend technicus de dato 17 november 2023. Als gevolg van deze controle werd een **oranje** merkplaat aangebracht zoals bedoeld in artikel 6.5.5.3.§§ 4,5,6 laatste alinea (of 6.5.7.2 § 3) van VLAREM II. De verkrijger verklaart van de overdrager het **certificaat** van de controle van de hiertoe erkende technicus te hebben ontvangen. De verkrijger **aanvaardt** de tank in de staat waarin deze zich bevindt. De verkrijger verklaart hieromtrent geen verdere inlichtingen te verlangen.

- De verkrijger dient zorg te dragen voor het onderhoud (o.m. bescherming tegen corrosie) van de tank, de dichtheid van de tank en eventueel het uitrusten van de tank met een waarschuwings-, beveiligings- en ontluchtingssysteem. De verkrijger is er tevens op gewezen dat inkuiping in principe aangewezen kan zijn en zelfs verplicht bij de plaatsing van een nieuwe enkelwandige tank.

Voor meer info kan u terecht op bv. <https://www.vlaanderen.be/controle-en-onderhoud-van-de-stookolietank-van-een-woning>, www.informazout.be of <https://omgeving.vlaanderen.be/faq-particuliere-stookolietanks>

- De **plaatsing** van een nieuwe mazouttank dient steeds te gebeuren onder toezicht van een erkend technicus, die hiervoor een attest aflevert en een groene merkplaat aanbrengt op de tank. De verkrijger verklaart geïnformeerd te zijn dat er een **ontradend** en verbiedend beleid gevoerd wordt inzake het gebruik van mazout als brandstof voor verwarming (bv. in Vlaanderen geldt er een principiële verbod op installatie van een mazoutketel bij nieuwbouw of ingrijpende renovatie).

Voor meer info kan u terecht op bv. <https://www.vlaanderen.be/eisen-voor-nieuwe-verwarmingstoestellen>

- Als de houder ook wordt **verwijderd**, stelt een erkende technicus een certificaat op waaruit blijkt dat de buitengebruikstelling is uitgevoerd volgens de regels van het vak.

Voor meer info kan u terecht op bv. <https://omgeving.vlaanderen.be/controle-onderhoud-en-buitengebruikstelling-stookolietanks>

- De **stookolie** die zich nog in de tank bevindt, is in de verkoop inbegrepen.

5. Verwarmingsaudit stooktoestellen (gas, olie of vast vanaf 20Kw)

- Ondergetekende notaris heeft de partijen gewezen op het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2006, zoals gewijzigd bij besluit van 12 september 2008, betreffende het **onderhoud en het nazicht van stooktoestellen** voor de centrale verwarming van gebouwen en/of voor de aanmaak van sanitair water. De verkrijger verklaart zijn eigen zaak te maken van de jaarlijkse of tweejaarlijkse controle zoals voorzien in voormeld besluit, zonder verhaal jegens de overdrager.

<https://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming>

- De verkrijger wordt tevens gewezen op de verplichte **verwarmingsaudit** voor centrale stooktoestellen ouder dan 5 jaar en een minimaal vermogen van 20 kW.

<https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar>

- Voor meer info omtrent de verplichtingen inzake verwarming kan u terecht op:

<https://www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming>

6. Rookmelders en technische aspecten

Ondergetekende notaris heeft de partijen gewezen op:

a. de regelgeving inzake de beveiliging van woningen door optische **rookmelders**, die ondermeer de verplichting oplegt tot het plaatsen van optische rookmelders op elke verdieping. Bij gebreke aan rookmelders voldoet de woning niet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid oplegt. Het plaatsen van rookmelders is de uitsluitende verantwoordelijkheid van de verkrijger. Het verhuren van een woning zonder de nodige rookmelders is strafbaar.

b. de regelgeving inzake **alarminstallaties** (o.m. jaarlijks onderhoud, verplichte registratie via www.police-on-web.be, ...) evenals op de noodzaak om de nodige stukken en codes te overhandigen.

c. de inhoudingsplicht bij het uitvoeren van werken door aannemers (www.checkinhoudingsplicht.be). Dit geldt niet voor natuurlijk personen die werken laten uitvoeren voor louter privédoeleinden.

d. dat de overdracht van zonnepanelen moet gemeld worden aan de netbeheerder (www.vlaanderen.be/verkoop-of-verhuis-van-een-installatie-zonnepanelen).

7. Asbest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20231121-000131.000 de dato 21 november 2023.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 asbestmateriaal, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen.”

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de overdrager aan de verkrijger overhandigd, hetgeen deze laatste bevestigt.

VI F. VOLMACHTEN

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, elk van de medewerkers van ondergetekende notaris, hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende 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 19 verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen,

in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

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

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

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

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs van tweehonderdvijfenveertigduizend euro (€ 245.000,00) (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

VIII. FISCALE BEPALINGEN

1. Fiscale Volmacht

De partijen geven hierbij volmacht aan ondergetekende minuuthoudende notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte, overeenkomstig de Vlaamse Codex Fiscaliteit, met recht van indeplaatsstelling.

2. Prijsbewimpeling en tekortschatting

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de artikelen 3.18.0.0.14 en 3.4.7.0.6 van de Vlaamse codex fiscaliteit, letterlijk luidend als volgt:

Artikel 3.4.7.0.6 (tekortschatting)

"Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn."

De belastingverhogingen in geval van tekortschatting zijn als volgt:

- tekort vanaf 10% tot 25%: 5 % van de aanvullende rechten;
- tekort vanaf 25% tot 50%: 10 % van de aanvullende rechten;
- tekort vanaf 50% tot 100%: 15 % van de aanvullende rechten;
- tekort vanaf 100 %: 20 % van de aanvullende rechten.

De aanvullende rechten en boetes die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de **verkrijger**.

Ingeval er een tekortschatting zou worden vastgesteld, zal de verkrijger de overdrager hiervan inlichten en hem desgevallend betrekken bij de besprekingen hieromtrent met de administratie in de mate de overdrager hier belang bij heeft. De verkrijger verbindt zich in dat geval de overdrager te betrekken bij een eventuele vaststelling van een tekortschatting, op straffe van een boete, gelijk aan de eventueel bijkomende belastingen op het verhoogde bedrag (te verhogen met een boete van tien procent), aan de overdrager te betalen.

Artikel 3.18.0.0.14 (prijsbewimpeling)

*"Een **belastingverhoging van 100 %** van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd **door elk van de contracterende partijen** die aan de overtreding hebben deelgenomen:*

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."

3. Meerwaardebelasting

Ondergetekende notaris heeft de partijen ingelicht over de bepalingen met betrekking tot de meerwaarde op onroerende goederen. De overdrager verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting/bedrijfsvoorheffing een rijksinwoner te zijn.

4. Recht op geschriften

Het recht op geschriften verschuldigd op deze akte bedraagt **vijftig euro (€ 50,00-)**.

IX. SLOTBEPALINGEN

1. Organieke wet notariaat

- De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, 2° van de organieke wet op het notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris **tegenstrijdige belangen of aanwezigheid van onevenwichtige bedingen** vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de **rechten, verplichtingen en lasten** die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

- U kan steeds terecht bij de **Ombudsman voor het Notariaat** (www.ombudsnotaris.be), mocht u niet tevreden zijn over de geleverde diensten van uw notaris. Aarzel bij eventuele klachten ook niet om rechtstreeks contact op te nemen met uw notaris: een open, eerlijk en constructief gesprek kan het begin van de oplossing zijn.

- Ondergetekende notaris wenst de comparanten ook te wijzen op de brochures en teksten die men kan terugvinden op www.notaris.be. Deze teksten kunnen eventueel de inhoud van deze akte kaderen en verduidelijken (bv. een woordenlijst <https://www.notaris.be/woordenboek>).

- De verwijzingen opgenomen naar diverse **websites** houden geen enkele verbintenis of verantwoordelijkheid in vanwege de notaris. Wat betreft de verwijzingen wordt getracht zo veel als mogelijk te verwijzen naar officiële sites (overheidsinstanties of diensten) of sites uitgaande van het notariaat. De verwijzingen hebben enkel tot doel om cliënten zo goed als mogelijk te informeren, doch de inhoud van de betreffende site blijft de verantwoordelijkheid van de betreffende beheerder van de site.

- Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening van deze akte:

° toestemming voor het hergebruik van hun gegevens in later te verlijden akten worden herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

- De comparanten die in deze akte eventueel in verschillende hoedanigheden zijn opgetreden, verklaren dat hun eenmalige handtekening betrekking heeft op alle hoedanigheden waarin zij in deze optreden.

2. Verwijzing naar voorgaande notariële akten

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, werden deze akten, in zoverre zij nog voor de betrokken partij van belang kunnen zijn, eveneens in kopie bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht en (geheel of gedeeltelijk) voorgelezen door ondergetekende minuuthoudende notaris.

3. Marktpraktijken en consumentenbescherming

De verkrijger verklaart te weten dat deze overdracht onder toepassing valt van de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming. De verkrijger verklaart, na dienaangaande voldoende toelichting van de ondergetekende notaris te hebben verkregen (o.m. verzaking verhaal verborgen gebreken), uitdrukkelijk te verzaken aan elke mogelijke sanctie die hij zou kunnen inroepen op grond van een inbreuk op de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming. De verkrijger verklaart aldus onder meer te verzaken aan elke mogelijke vordering tot nietigverklaring of ontbinding van de overeenkomst, tot terugbetaling van de prijs of enig ander bedrag, of tot vergoeding van de schade die hij zou kunnen instellen op grond van een inbreuk op de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming. De verkrijger verklaart de overeenkomst, zoals opgenomen in deze notariële akte, uitdrukkelijk en onherroepelijk te bevestigen.

4. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

De partijen die meerhoofdig zijn en met eenzelfde belang, verbinden zich persoonlijk en hoofdelijk en verbinden hun erfgenamen en hun rechthebbenden,

op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die voortvloeien uit onderhavige akte.

5. Afschrift

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Nadien worden de akten in bewaring gegeven in het Rijksarchief.

Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte **online** te kunnen **consulteren** via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten of www.naban.be. Dit gedematerialiseerd afschrift heeft dezelfde bewijswaarde als een afschrift op papier.

De partijen erkennen geïnformeerd te zijn over het bestaan van een **persoonlijke digitale kluis**, waarin zij al hun geregistreerde akten getekend sedert 1 januari 2015 kunnen terugvinden maar ook zelf persoonlijke documenten kunnen bewaren. De activatie van deze kluis dient te gebeuren op www.izimi.be en is volledige kosteloos.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een afschrift op papier zal sturen naar het adres dat vermeld wordt in de aanvraag, op voorwaarde dat de aanvrager voldoende geïdentificeerd kan worden. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

Partijen verklaren **te volstaan met de voormelde digitale mogelijkheden** en wensen geen afschrift per post of kopij per mail te ontvangen.

6. Globale en finale goedkeuring

- Partijen verklaren dat deze akte de **juiste weergave** is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten. Enkel de inhoud van de akte geldt en vervangt alle voorgaande overeenkomsten of afspraken.

- De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het eventueel belang van het opnemen van de **determinerende reden** om de overeenkomst te sluiten (bv. de verkrijger wil het goed met een bepaald doel gaan gebruiken, de overdrager wil enkel omwille van een bepaalde reden overdrager enz.).

- Alle bedingen van deze akte vormen **één geheel**, en moeten in onderling verband worden gelezen en begrepen, in een samenhangend en coherent geheel, dat integraal moet worden uitgevoerd. De samenhang van de bedingen van deze akte belet evenwel niet dat indien één of meer bedingen van deze akte uitwerking missen, omwille van nietigheid of onuitvoerbaarheid, alle overige bedingen overeind blijven en moeten uitgevoerd worden. De partijen verbinden zich ertoe een oplossing te zoeken dewelke zo dicht mogelijk aansluit bij de opzet van de initiële bepaling. De bedingen van deze akte zijn dus wel samenhangend, maar niet ondeelbaar.

- De partijen verklaren dat in de mate in deze akte **opschortende of ontbindende voorwaarden** zijn opgenomen, deze steeds met terugwerkende kracht uitwerking krijgen, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

- In de mate dat partijen op enige grond het recht hadden de nietigheid in te roepen van deze overeenkomst, bevestigen zij, rekening houdend met wat in deze akte bepaald staat, de overeenkomst te willen uitvoeren, waarbij zij uitdrukkelijk **verzaken aan alle gronden van nietigheid** die zij hadden kunnen inroepen op basis van het ontbreken van documenten die hen hadden moeten meegedeeld worden voor het sluiten van het eerste akkoord of informatie die hen reeds toen had moeten worden verstrekt.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden te Tongeren in meerdere vacaties als volgt:

a. Voor wat betreft de heer TIMMERMANS Kristof voornoemd op zevenentwintig mei tweeduizendvierentwintig om elf uur ter studie van de ondergetekende notaris;

b. Voor wat betreft mevrouw SLEGERS Anke voornoemd op zevenentwintig mei tweeduizendvierentwintig om negentien uur vijfenveertig ter studie van de ondergetekende notaris.

Deze akte wordt ingeschreven in het repertorium van de ondergetekende minuuthoudende notaris op de datum waarop de laatste persoon deze akte getekend heeft, samen met mij, minuuthoudende notaris, welke datum als uiteindelijke aktedatum zal gelden.

En na vervulling van al wat hierboven staat, wat alle comparanten op de voormelde respectievelijke tijdstippen bevestigen, werd deze akte getekend door alle comparanten zoals hoger aangegeven, evenals door de minuuthoudende notaris, nadat vastgesteld werd dat er de wijzigingen die werden aangebracht in vergelijking met het op 21 mei 2024 opgestuurde ontwerp integraal werden voorgelezen.