



## VERKOOPSVOORWAARDEN

Op zes februari tweeduizend vijftientig ga ik, Ilse VERDONCK, notaris te Maasmechelen over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Tine SMEETS en Ilse VERDONCK, geassocieerde notarissen  
Oude Rijksbaan 6 te 3630 Maasmechelen

#### **Beschrijving van het goed**

##### **GEMEENTE MAASMECHELEN, 4° afdeling: EISDEN**

Een logementshuis op en met grond en alle aanhorigheden, Paul Lambertlaan 3, volgens titel en ten kadaster bekend of het geweest onder sectie C, als nummer 1168AP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vierentwintig are achtentachtig centiare (24a.88ca.).

Volgens eerdere titel was het goed voorheen ten kadaster bekend onder sectie A, als nummers 3/m/25 en 3/k/41.

Kadastraal inkomen: tweeduizend tweehonderddrieënzestig euro (2.263,00 €).

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

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

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

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **vijfhonderdtachtigduizend euro (580.000,00 €)**.

**Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 €). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 €) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 10 maart 2025 om elf uur (11u).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 18 maart 2025 om elf uur (11u), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

**Dag en uur ondertekening 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 20 maart 2025 om 11 uur (11u).

**Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonisch contact met het kantoor van de notaris, gelegen te 3630 Maasmechelen, Oude Rijksbaan 6, telefoonnummer 089/76.43.61.

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

**Publiciteit**

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoping zal gebeuren door publicatie op de websites notarimmo.be, immoweb.be en www.biddit.be en dit gedurende minstens vier weken die de toewijzing voorafgaan, evenals 4 publicaties in Het Belang van Limburg, overeenkomstig de gebruiken in dergelijke zaken.

**Eigendomsoverdracht**

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

**Genot - Gebruik**

Het bij deze te verkopen eigendom is onverhuurd en dus vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer



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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar 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.

De koper staat, zo nodig, zelf in voor de uitdrijving van de bezetter, zonder tussenkomst van de ondergetekende notaris noch verhaal tegen haar. Hij mag dit slechts doen nadat hij het genot bekomen heeft zoals hiervoor vermeld, en in geval van beslag, vijftien dagen na de wettelijk vereiste betekening van de toewijzing aan de eigenaar.

Indien de koper hiertoe een gerechtsdeurwaarder aanstelt, zal deze vanaf dezelfde datum gemachtigd zijn, desnoods met de hulp van de openbare macht, de eigenaar en de zijnen en al degene die er zich mochten bevinden zonder titel, uit te drijven met, zo nodig, het plaatsen van de meubelen en voorwerpen op de openbare weg, dit alles zonder tussenkomst van de vervolgende schuldeiser en/of de notaris, noch enig verhaal tegen hen. Alle kosten van een dergelijke procedure zijn verhaalbaar op de uitgedrevene, indien deze door de koper werden voorgeschoten.

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

#### ***Voorkooprecht - Voorkeurrecht***

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het goed niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

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

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



### ***Staat van het goed - Gebreken***

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

### ***Koolmijnuitbating***

De koper treedt vanaf de definitieve toewijs in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar tegenover iedere koolmijnuitbating betreffende alle schadevergoedingen en mijncijzen.

### ***Grenzen - Oppervlakte***

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de eigenaar niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

### ***Gemeenheden***

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

### ***Erfdienstbaarheden***

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

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

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat er geen erfdienstbaarheden werden gevestigd lastens het verkochte goed en dat er geen kennis is van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze die vermeld staan in de laatste eigendomstitel en hierna overgenomen onder de titel "BIJZONDERE VOORWAARDEN".

### ***Tienjarige aansprakelijkheid***

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten is van toepassing naar aanleiding van huidige verkoop, omdat werken werden uitgevoerd in het goed die



onder de aansprakelijkheid zouden vallen. Er is geen verzekerings- of borgattest, bedoeld door de wet van 31 mei 2017, voorhanden.

De notaris wijst erop dat hij verplicht is om het register bedoeld in artikel 19 van vermelde wetgeving voor de ondertekening van de akte te raadplegen, en dat hij deze raadpleging in de akte moet vermelden. Op heden is dit register niet toegankelijk, omwille van de afwezigheid van voormeld Koninklijk Besluit.

#### ***Koolmijnuitbating***

De koper treedt vanaf heden in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar tegenover iedere koolmijnuitbating betreffende alle schadevergoedingen en mijncijzen.

#### ***Schade aan de grond of ondergrond***

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### ***Vorderingen tot vrijwaring***

De koper treedt eveneens in alle rechten die de eigenaar 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.

#### ***Mede-eigendom***

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### ***Bijzondere voorwaarden***

De verkoop geschiedt verder onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden, letterlijk overgenomen uit voormelde akte verleden voor notaris Leonard Delwaide, destijds te Rekem-Lanaken, op 11 augustus 1977:

*"Bovendien vestigt de maatschappij-verkoopster een erfdiensbaardheid op het verkochte goed op de strook grond gelegen tussen het gebouw en de straat voor alle nog aan te brengen leidingen van gas- water- rioleringen of leidingen van welke aard ook dienend voor openbaar nut." (...)*



"De scheidingsmuren en afsluitingen zowel tussen het verkochte huis als de bijgebouwen en de aanpalende woningen zullen gemeen zijn op gans de hoogte, lengte en dikte."

De koper wordt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar gesteld.

#### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

###### Algemeen:

Niettegenstaande de informatieplicht van de eigenaar en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

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

###### Inlichtingen:

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 8 augustus 2024, 2° de verklaringen van de eigenaar en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1. voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt: op 15 mei 2020 voor het herinrichten van het pand voor kamerwonen met conciërgewoning en het slopen van bijgebouwen (gemeentelijk dossiernummer OMV/2020/0126);
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: "woongebieden" en "waterwinningsgebieden";
3. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4. het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard



is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6. (...);

7. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

8. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 8 augustus 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst op de gevolgen van zonevreemde constructies en verklaart dat de koper de tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 van de Codex zal ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Constructies die werden opgericht vóór 22 april 1962 en, conform artikel 4.2.14 § 1 van de Codex, worden geacht vergunde constructies te zijn.

Volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger werd de opbouw van het onroerend goed beëindigd tussen 1919 en 1930.

Bestaande toestand:

Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt. De notaris kan geen garantie geven omtrent de staat van het gebouw en de uitgevoerde werkzaamheden, alsmede van het al dan niet bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De eigenaar biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De koper dient zich hieromtrent zelf te bevragen bij de bevoegde dienst van de gemeente Maasmechelen.

De koper zal ter zake geen verhaal hebben noch tegen de eigenaar, noch tegen de notaris, daar hij het goed met kennis van zaken aankoopt na geïnformeerd te zijn over de





risico's, zowel op burgerlijk als strafrechtelijk vlak, verbonden aan de aankoop van zonder vergunning opgerichte constructies.

Verdeling - verkaveling:

De eigenaar verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

**d) Bijkomende inlichtingen verstrekt door de gemeente**

• In het uittreksel van de gemeente Maasmechelen staat letterlijk het volgende:

*"Er is een vermoeden dat de bestaande toestand van het gebouw of de gebouwen niet overeenkomt met de vergunde toestand. Er werd voor onderstaande opmerking(en) geen proces-verbaal opgesteld. Beschrijving vermoeden:*

- *bestemmingswijziging van het hoofdgebouw;*
- *diverse uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;*
- *plaatsen van overdekt terras / carport;*
- *plaatsen van diverse vrijstaande bijgebouwen, oa. garage in betonplaten;*
- *plaatsen van verharding en vijver;*
- *plaatsen van buitentrap tegen de zijgevel;*
- *plaatsen van draadafsluiting en verwijderen van haagbeplanting in de voortuin (zie richtlijnen Eisden Tuinwijk)"*

• In het uittreksel van de gemeente Maasmechelen staat bijkomend:

- Het onroerend goed is gelegen in het Gewestplan "Limburgs Maasland" van 1 september 1980.
- Het onroerend goed is niet gelegen in een Algemeen Plan van Aanleg noch in een Bijzonder Plan van Aanleg.
- Het onroerend goed is gelegen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kleinstedelijk gebied Maasmechelen" van 7 februari 2013.
- Het onroerend goed is gelegen in "Gemeentelijke verordening Tuinwijk Eisden" de dato 24 november 2020.
- Stedenbouwkundige overtreding: niet van toepassing.
- Zoneringsplan: centraal gebied.





- Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 3

Inrichtingsnummer: 20190308-0017

Activiteiten:

Rubriek: 17.1.2.2.1°

Omschrijving: tot en met 3000 liter

Risicoklasse: Klasse 3

Verval:

Status: Vervallen

- Grond- en pandenbeleid

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 1 op gelijkvloers

Adres: Paul Lambertlaan 3 1, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 10 op eerste verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 10, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 4 op eerste verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 4, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 22 op tweede verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 22, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 13 op tweede verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 13, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 7 op eerste verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 7, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 25 op gelijkvloers linksachter

Adres: Paul Lambertlaan 3 25, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 17 op tweede verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 17, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 23 op tweede verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 23, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 8 op eerste verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 8, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 26 op gelijkvloers linksachter

Adres: Paul Lambertlaan 3 26, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Kamer op bus 20 op tweede verdieping

Adres: Paul Lambertlaan 3 20, 3630 Maasmechelen



Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 2 op gelijkvloers  
Adres: Paul Lambertlaan 3 2, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 5 op eerste verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 5, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 21 op tweede verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 21, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 15 op tweede verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 15, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 3 op eerste verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 3, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 18 op tweede verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 18, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 24 op gelijkvloers  
Adres: Paul Lambertlaan 3 24, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 11 op eerste verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 11, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus K14 op tweede verdieping 2e-re-  
achter  
Adres: Paul Lambertlaan 3 K14, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 19 op tweede verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 19, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 12 op tweede verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 12, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 6 op eerste verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 6, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 16 op tweede verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 16, 3630 Maasmechelen

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning  
Beschrijving: Kamer op bus 9 op eerste verdieping  
Adres: Paul Lambertlaan 3 9, 3630 Maasmechelen

- Onroerend erfgoed  
Onroerend Erfgoed  
Aanduidingstype: Vastgesteld landschapatlasrelict



Beschrijving: Mijnsite Eisdén, Mechelse Heide en Mechels Bos  
Referentie: 10327

Geldigheid startdatum: 12/02/2014

Externe documentatie:

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10327>

Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Beschrijving: Steenkoolmijn van Eisdén: Tuinwijk Eisdén-Mijn

Referentie: 15112

Geldigheid startdatum: 01/02/2018

Externe documentatie:

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15112>

De dienst wonen van de gemeente Maasmechelen heeft bij schrijven van 22 augustus 2023 volgend bericht gelaten aan de landmeter:

*"Zoals afgesproken bezorg ik u in bijlage het besluit aangaande de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van het pand gelegen op de Paul Lambertlaan.*

*Ten gevolge van deze ongeschiktheid en de opname op de Vlaamse inventarisatie van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO), ontvangt de huidige eigenaar aanslagbiljetten van de Vlaamse belastingdienst.*

*Aangezien het gaat om een aanzienlijk aantal woningen zullen mogelijke heffingen hoog zijn.*

*Naar aanleiding van de omgevingsvergunning in 2020 betreft kamerwonen, maak ik ook ons aangepast kamerreglement over.*

*Hierbij belangrijke info betreft Paul Lambertlaan 3:*

**Gebreken in het gebouw**

*Het besluit somt alle gebreken van het pand op (zie pagina 2 en pagina 3).*

*Mocht u hierbij vragen hebben mag u mij altijd contacteren.*

**Verkoop van het gebouw**

*Omdat het gebouw in VIVOO (Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen) opgenomen is, dient de notaris en/of de huidige eigenaar de gegevens van de nieuwe eigenaar binnen 30 dagen na de verkoop aan Wonen-Vlaanderen en aan de gemeente Maasmechelen te bezorgen.*

*Mocht u nog vragen hebben betreffende de inventarisatie van het gebouw, kan u ook contact opnemen met Wonen-Vlaanderen.*

*Ik heb alvast hun e-mailadres in CC gezet.*

**Schrapping van het gebouw uit VIVOO**

*Na een eventuele verkoop van het gebouw, moet er ook rekening worden gehouden dat het gebouw op VIVOO staat. De huidige eigenaar is op dit moment de belasting verschuldigd. Zolang een gebouw niet geschrapt wordt, blijft iemand een*



belasting verschuldigd. Tenzij er een vrijstelling bij Wonen-Vlaanderen bekomen kan worden.

Om de kamers uit VIVOO te kunnen schrappen, dienen de gebreken hersteld te worden en dient er een conformiteitsattest aangevraagd te worden bij de dienst Huisvesting. Om een conformiteitsattest te kunnen krijgen, dienen de woningen aan de woonkwaliteitsnormen te voldoen en minder dan zes gebreken in categorie I te halen tijdens het conformiteitsonderzoek. Let op: een conformiteitsattest kost 67,90€ per kamer met bijkomend 13,60€ vanaf de 6de kamer per gebouw.

U leest meer over de gebreken en de woonkwaliteitsnormen in de folder van Wonen-Vlaanderen "Wonen doe je niet op goed geluk. Check de woningkwaliteitsnormen" die u kan vinden via: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/39952>.

**Gemeentelijk permanent politiereglement voor de uitbating van kamers (= kamerreglement)**

Het betrokken pand is gekend en leent zich ertoe om gebruikt te worden voor kamerverhuur.

Indien er de intentie bestaat om de kamerwoning uit te baten, zal er rekening moeten worden gehouden met het Kamerreglement van de gemeente Maasmechelen.

Dit reglement en alle informatie betreffende de kamerwoningen in Maasmechelen vindt u in bijlage en via de volgende link terug: <https://www.maasmechelen.be/kamerwonen--huurdereigenaar>.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, zoniet hoor ik het graag van u.

Graag wordt de dienst op de hoogte gehouden over de verkoop van de woning."

De koper wordt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar gesteld.

**Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf:**

Op basis van de opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) op 10 oktober 2024, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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



De grond heeft P(erceel)-score: C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat), B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering en A (geen overstroming gemodelleerd)

De notaris informeert dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bosdecreet - Duindecreet:

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, blijkt uit de voorgelegde stukken dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Er is geen kennis dat het goed gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet:

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

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

Onroerend erfgoed:

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het hierboven beschreven goed is opgenomen op één van de vastgestelde



inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerendergoeddecreet, namelijk :

- in het vastgestelde landschapsatlasrelict: "Mijnsite Eisden, Mechelse Heide en Mechels Bos";
- in de inventaris van vastgesteld bouwkundig erfgoed: "Steenkoolmijn van Eisden: Tuinwijk Eisden-Mijn".

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet en naar [www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be). Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerendergoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid van artikel 4.1.11 Onroerendergoeddecreet.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat er geen kennis is van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de overige inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde in de inventaris van archeologische zones, in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

*Onteigening - rooilijn - inneming:*

Het goed maakt geen voorwerp uit van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

*Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM):*

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) van 10 oktober 2024 blijkt dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.



Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen:

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed, doch zoals gemeld is de building opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen:

Het bij deze verkochte goed is niet opgenomen:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- doch wel op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen), waarop geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop:

Er is geen kennis dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

**Milieu - Bodembeheer**

Wettelijke informatie:

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest:

1. Er is geen kennis dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de gemeente Maasmechelen heeft bij brief van 8 augustus 2024 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd, behoudens het verval van de vergunning gekoppeld aan de omgevingsvergunning van 15 mei 2020 voor het herinrichten van het pand voor kamerwonen





met conciërgewoning en het slopen van bijgebouwen (gemeentelijk dossiernummer OMV/2020/0126);

2. De inhoud van het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 7 augustus 2024, luidt als volgt:

*"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0. Extra Informatie:*

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

*2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

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

*2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

*2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3. OPMERKINGEN*

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

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

*3. Uit de voorgelegde stukken blijkt geen kennis van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.*

*4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.*

*De notaris wijst de koper 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.

5. Zich steunend op de voorgaande gegevens, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

**Overige administratieve verplichtingen**

Asbest:

Het hierbij beschreven gebouw werd opgericht vóór 2001.

Er werden twee attesten opgemaakt de dato 19 juli 2024 met als unieke code 20240719-000312.000 en 20240719-000313.000, welke attesten bij de publiciteit digitaal aan de koper ter beschikking zullen worden gesteld.

- De samenvattende conclusie van het attest met code 20240719-000312.000 luidt als volgt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*2 asbestmaterialen*

*0 beperking(en)*

*0 uitsluiting(en)*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*2 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

- De samenvattende conclusie van het attest met code 20240719-000313.000 luidt als volgt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*4 asbestmaterialen*

*0 beperking(en)*

*0 uitsluiting(en)*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*2 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*1 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*1 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

Stookolietank:

1. In het hierboven beschreven goed bevindt zich een bovengrondse stookolietank met een inhoud van tweeduizend (2.000) liter. Deze stookolietank werd voor de eerste keer gevuld voor 1 augustus 1995.



2. Deze stookolietank werd door een erkende technicus uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

3. De verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 12 juli 2024 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door Comfort Heating BV te 3600 Genk, Evence Coppéelaan 96 bus 2, welk attest bij de publiciteit digitaal aan de koper ter beschikking zal worden gesteld.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat.

Energieprestatiecertificaat:

- Voor het gebouw is een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt, welk verslag bij de publiciteit digitaal aan de koper ter beschikking zal worden gesteld.

- Voor het hierboven beschreven goed werden er twee energieprestatiecertificaten residentiële eenheid opgemaakt door PASS Jurgen te 3680 Maaseik, EP11642 erkend energiedeskundige type A, op datum van 16 juli 2024:

- unieke code UC 3315843 en energielabel 379 kWh/m<sup>2</sup> jaar (label D);
- unieke code UC 3314381 en energielabel 417 kWh/m<sup>2</sup> jaar (label E);

één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009, waarvan de digitale exemplaren reeds bij de publiciteit aan de koper ter beschikking zullen worden gesteld.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de eigenaar ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

**• De eigenaar heeft geen startverklaring EPB ingediend, alhoewel dit (mogelijks) wettelijk verplicht was bij de start van de werken. Er kan ook niet worden meegedeeld welke werken werden uitgevoerd. Hieraan kan een sanctionering vasthangen. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn. De EPB-aangifteplicht, startverklaring, opmaak van een tussentijds verslag en alle andere mogelijke verplichtingen**



**hieromtrent worden bijgevolg overgedragen op de koper. Door deze overdracht wordt de nieuwe eigenaar in principe aangifteplichtige.**

**De koper dient zelf contact op te nemen met het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, gezien deze uitzonderlijke situatie. Hij kan de eigenaar hierover niet aanspreken.**

Renovatieverplichting residentiële gebouwen:

Het goed is een residentieel gebouw. De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Het hierboven beschreven goed komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed. Hierdoor kan de koper vrijgesteld zijn van bepaalde verplichtingen om een minimaal energieprestatiecertificaat 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](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is erop 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.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

Rookmelders:

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Postinterventiedossier:

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt ontkennend geantwoord.

De eigenaar heeft geen dergelijk dossier overhandigd, hoewel dit wettelijk verplicht is. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn.



**De koper dient zelf het nodige te doen voor de opmaak van het postinterventiedossier op zijn kosten. Hij kan de eigenaar hieromtrent niet aanspreken.**

**Controle van de elektrische installatie:**

De notaris wijst erop dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De installatie is niet conform zoals blijkt uit het verslag opgemaakt door NORMEC BTV vzw de dato 5 juli 2024, welk verslag bij de publiciteit digitaal aan de koper ter beschikking zal worden gesteld.

De koper wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

***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.

***Overdracht van risico's - Verzekeringen***

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

***Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector***

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van 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, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

#### **Atlas der Buurtwegen**

Uit een opzoeking bij het geoloket "Atlas der Buurtwegen", elektronisch raadpleegbaar via de website [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be), verricht door de instrumenterende notaris op 10 oktober 2024, blijkt dat er geen buurtweg over het onroerend goed loopt.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (op het moment van de ondertekening van de kwijtingsakte) (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 eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

*De onroerende voorheffing wordt berekend op datum van de toewijs.*

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

#### **Geen opschortende voorwaarde financiering**

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

#### **Opschortende voorwaarde tijdige betaling kosten**

Als opschortende voorwaarde voor het definitief worden van de toewijzing wordt bepaald dat de koper het kostenpercentage zoals vermeld in artikel 25 van de algemene voorwaarden heeft betaald aan ondergetekende notaris binnen de termijn vermeld in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden. Indien de koper nalaat de kosten tijdig te voldoen zal de notaris het recht hebben toe te wijzen aan de op één na hoogste bidder.



## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;





h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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



geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

## **Biedsystemen**

### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

Daarna brengt 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 verschillendeieders 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.



### **Gevolgen van een bod**

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

### **Het sluiten van de biedingen**

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

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

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



genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).



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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

#### **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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de 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 uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

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

#### **Sterkmaking**

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



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

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

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

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

#### **Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid**

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

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

#### **Prijs**

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

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

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

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van**





**de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. **Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %).** Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma tien procent (21,10 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegenentig procent (15,95 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60 %), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);



- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijftendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);



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

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

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

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

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

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper. Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij



zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

#### **Sancties**

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



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

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

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.



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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa. De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

#### **Machten van de lasthebber**

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

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





- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **Waarschuwing**

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

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

## **C. DE DEFINITIES**

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

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

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

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

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

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

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

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

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen,



waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

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

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

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

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

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

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

/

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**