

Rep.nr. 48757

Reg.: kantoor rechtszekerheid Hasselt 2

Dossiernr.: 52223-04

**VERKOOPSVOORWAARDEN  
ONLINE VERKOOP BIDDIT  
MELDERTSESTRAAT**

**18/06/2024**

Het jaar tweeduizend vierentwintig

Op heden, achtien juni.

Heb ik, Meester **Eric GILISSEN**, geassocieerd notaris te Hasselt (eerste kanton), de verkoopsvoorwaarden opgemaakt aangaande de hierna vermelde onroerende goederen.

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

**I. BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN**

**1.- BESCHRIJVING**

**A. Stad HALEN, derde afdeling/ZELEM**

Een woning op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen Meldertsestraat 28, gekadastraerd volgens titel als een perceel bouwgrond sectie B nummer 71Z10/deel en 71X/deel, voor een oppervlakte van acht are vierentachtig centiare thans volgens een recente kadastrale legger sectie B nummer 71B12P0000 voor een oppervlakte van acht are vierentachtig centiare (8a 84ca)

**B. Stad HALEN, derde afdeling/ZELEM**

Een perceel bouwgrond, gelegen Berkenstraat, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 71G3, voor een oppervlakte van elf are twintig centiare, thans volgens een recente kadastrale legger sectie B nummer 71G13P0000, voor een oppervlakte van elf are twintig centiare (11a 20ca)

**V. VERKOOPSVOORWAARDEN**

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.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Artikel 1. Contactgegevens van het notaris kantoor**

Kantoor van geassocieerde notarissen Eric GILISSEN en Sofie JANSSEN te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 165.

Telefoonnummer: 011/22 26 29

Website: www.gjnot.be.

**Artikel 2. Beschrijving van de goederen**

**LOT 1**

**Stad HALEN, derde afdeling/ZELEM**

Een woning op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen Meldertsestraat 28, gekadastraerd volgens titel als een perceel bouwgrond sectie B nummer 71Z10/deel en 71X/deel, voor een oppervlakte van acht are vierentachtig centiare thans volgens een recente kadastrale legger sectie B nummer 71B12P0000 voor een oppervlakte van acht are vierentachtig centiare (8a 84ca)

**LOT 2**

### **Stad HALEN, derde afdeling/ZELEM**

Een perceel bouwgrond, gelegen Berkenstraat, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 71G3, voor een oppervlakte van elf are twintig centiare, thans volgens een recente kadastrale legger sectie B nummer 71G13P0000, voor een oppervlakte van elf are twintig centiare (11a 20ca)

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 verkoopvoorwaarden 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.

#### **Artikel 3. Instelprijs en minimumbod.**

De instelprijs voor LOT 1 bedraagt **HONDERD EN TIENSDUIZEND EURO (€ 110.000,00)**.

De instelprijs voor LOT 2 bedraagt **TACHTIGDUIZEND EURO (€ 80.000,00)**.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden 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.

#### **Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen.**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **26 augustus 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **03 september 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een panne met het internetplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Artikel 5. 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:

- **Lot 1 op 12 september 2024 om 15u00**

- **Lot 2 op 12 september 2024 om 16u00**

#### **Artikel 6. Bezoeken.**

De woning kan bezichtigd worden op eigen risico (opgepast voor de elektriciteit!). De liefhebbers dienen zich zelf te begeven naar de woning.

#### **Artikel 7. Bekendmaking van de verkoop.**

De openbare verkoop zal aangekondigd worden op de internetsites Zimmo.be, Immoweb.be en Notaris.be, dat alles in de vorm zoals dit gebruikelijk is voor een openbare verkoop.

#### **Artikel 8. Eigendomsoverdracht.**

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

#### **Artikel 9. Genot – gebruik.**

Overeenkomstig de laatste informatie waarover ondergetekende notaris beschikt, is het goed niet verhuurd.

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

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **Artikel 10. Voorkooprecht – Voorkeurrecht.**

De notaris stelde de eigenaar de vraag of er een voorkooprecht, voorkeurrecht of wederinkooprecht geldt in hoofde van enige derde (overheid of particulier). De eigenaar heeft hierop ontkennend geantwoord.

De notaris heeft een opzoeking uitgevoerd op het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij op 25 april 2024. Hieruit blijkt dat er geen voorkooprecht van een Vlaamse Overheidsinstantie van toepassing is.

#### **Artikel 11. 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 erf dienstbaarheden 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.

#### **Artikel 12. 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.

#### **Artikel 13. Gemeenheden.**

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

#### **Artikel 14. Erf dienstbaarheden – bijzondere voorwaarden.**

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

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

Voor **loten 1 en 2** is een ondergrondse erfdiensbaarheid gekend zoals opgenomen in een akte verleden voor notaris Dincq te Halen op 11 mei 1987, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Hasselt 2 op 05 juni 1987 boek 2739 nummer 8. Er werd aan de stad Halen een erfdiensbaarheid toegestaan teneinde het rioleringsnet te kunnen aanleggen.

De strook waarop de erfdiensbaarheid rust is aangeduid op een plan gehecht aan voormelde akte. Het plan kan ingekeken worden door de liefhebbers.

In voormelde akte verleden voor notaris Dincq d.d. 11 mei 1987 staat letterlijk het volgende vermeld:

*“Deze erfdiensbaarheid wordt toegestaan op de in oranje kleur voorkomende strook, en over de hoger vermelde afstand op ieder lot, zo en gelijk dit voorkomt onder de loten 1 tot en met 10 van voormeld plan van de technische wegendienst van de provincie Limburg de dato zeven maart negentienhonderd zesentachtig.*

*Deze vestiging van erfdiensbaarheid wordt toegestaan onder de hierna volgende voorwaarden:*

1. [...]
2. *De gemeente Hamen heeft het recht alle obstakels, zoals afsluitingen, beplantingen, stoepen, opvaarten, enz....die de aanleg zouden belemmeren of bemoeilijken, te verwijderen, mits ze nadien in hun oorspronkelijke staat te herstellen, of, indien zulks uiteraard onmogelijk zou blijken, ze passend te vergoeden.*
3. *De gemeente Halen zal blijven instaan voor het goed onderhoud van de installaties, en zij zal volledig verantwoordelijk blijven voor alle risico's welke zouden voortspruiten uit het bestaan ervan.*
4. *De gemeente Halen ziet af van ieder recht op verzwaring van last, behoudens deze vervat in onderhavige akte ten laste van het goed van de respectievelijke eigenaars voornoemd.*
5. *Onderhavige overeenkomst tot vestiging van ondergrondse erfdiensbaarheid blijft geldig zolang het bestaan van genoemd rioleringsnet noodzakelijk zal blijven voor het doel waarvoor zij werd aangelegd. Na eventuele opheffing van deze overeenkomst zal de gemeente Hamen op haar kosten het nodige doen om de respectievelijke eigendommen in hun vorige staat te herstellen.*
6. *Voor het uitvoeren van deze werken zal de aannemer aangesteld door de gemeente Halen mogen beschikken over de werkbreedte zoals voorzien op de planne, in oranje kleur, waarvan sprake hiervoor.”*

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

#### **Geen erfdiensbaarheden tussen loten 1 en 2:**

De loten 1 en 2 behoorden voorheen toe aan een en dezelfde eigenaar. Deze heeft verschillende erfdiensbaarheden gecreëerd tussen de 2 loten door deze als 1 lot te gebruiken.

Indien de loten 1 en 2 aan 2 verschillende kopers worden toegewezen komen al de gecreëerde erfdiensbaarheden tot een einde waardoor er geen enkele erfdiensbaarheid meer bestaat tussen de gesplitste loten 1 en 2.

#### **Artikel 15. 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.

**Artikel 16. 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

**Artikel 17. Mede-eigendom.**

Niet van toepassing op deze verkoop

**Artikel 18. Administratieve bepalingen.**

**LOT 1**

**18.1 Ruimtelijke ordening en stedenbouw**

Verklaringen van de notaris

I.- De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Halen afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 07 maart 2024:

1° dat voor het onroerend goed een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt voor het bouwen van een woning op 20 juni 1984 met als referentie 1984/1121;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister (gewestplan Hasselt-Genk) woongebied met landelijk karakter is en ambachtelijke bedrijven en kmo's (achterste stuk);

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of dat er wel een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat op het onroerend goed geen voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 14 april 1980 van toepassing is; de verkavelingsakte en haar bijlagen werd verleden voor notaris Jean Pierre Dinq, te Halen, op 18 juni 1980, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Hasselt 2 08 juli volgend boek 1747 nummer 13.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel van de stad Halen afgeleverd op 07 maart 2024 betreffende het goed heeft ontvangen.

2) De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De koper moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen,

verordeningen en vergunningen, dat de verkopers hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kunnen worden.

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Halen op 07 maart 2024 maakt het verkochte goed wel het voorwerp uit van een bouwmisdrijf

- volgens de stedenbouwkundige inlichtingen: opslag voertuigen en materiaal, oprichten constructie

- volgens de hypothecaire staat: het verwijderen van alle voertuigen, aanhangwagens, auto-onderdelen, schroot, een betonmolen, hout, banden, fietsen en dergelijke meer, het afbreken en verwijderen van de L-vormige constructie inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein

3) Het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Halen op 07 maart 2024, zal aan de kopers worden overhandigd na betaling van koopprijs en kosten.

4) De koper moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen, verordeningen en vergunningen, dat de verkopers hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kunnen worden.

5) Alle gevolgen van de stedenbouwkundige toestand van de verkochte goederen zijn ten laste van de koper, zonder enige verantwoordelijkheid vanwege ondergetekende notaris.

#### 6) milieuvergunning

Voor het goed werd een milieuvergunning klasse 3 afgeleverd voor het plaatsen van een propaangastank met een inhoud van 495 liter de dato 19 oktober 1987

#### 7) **INVENTARIS ONBEWOONBARE- EN ONGESCHIKTE WONING - HERSTELVORDERING**

Het onroerend goed is een woning zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het onroerend goed is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed een vordering als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust.

Uit het hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 op 26 februari 2024, blijken volgende bezwarende overschrijvingen te bestaan met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed:

- de overschrijving van het exploit van gerechtsdeurwaarder Schmitz Marc te 4780 Sankt Vith waarbij op verzoek van het parket van de procureur des konings bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt lastens de verkoper dagvaarding werd betekend met betrekking tot volgende overtredingen:

*“Verdacht van te Halen als eigenaar die de opstelling van een vaste of verplaatsbare inrichting heeft toegestaan of gedoogd en die tot de werken opdracht heeft gegeven, als gebruiker-uitvoerder die tot de werken opdracht heeft gegeven, van 24 april 2012 tot 27 november 2014, op het voormeld onroerend goed:*

- *de grond gewoonlijk te hebben gebruikt voor het opslaan van voertuigen en diverse materialen (auto-onderdelen, schroot, betonmolen, hout, banden,...) waarbij tevens materialen die verband houden met de op het terrein aanwezige voertuigen opgeslagen worden in een L-vormige constructie, opgebouwd uit een frame in betonnen palen en hout, de achterste wand opgetrokken zijn de in betonblokken en grotendeels afgedekt met golfplaten; zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen.*

*Teneinde na toepassing van de strafwet op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen, thans strafbaar gesteld zijnde overeenkomstig de artikelen 4.21 en 6.1.1 van de VCRO, de plaats te herstellen in de vorige toestand, nl.*

- *het verwijderen van alle voertuigen, aanhangwagens, auto-onderdelen, schroot, betonmolen, hout, banden, fietsen en dergelijke meer*
- *het afbreken en verwijderen van de L-vormige constructie inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein*

*en over te gaan tot de veroordeling tot een dwangsom van 125 euro per dag dat bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.”*

- De overschrijving van het exploitatiedocument van gerechtsdeurwaarder Schmitz Marc te 4780 Sankt Vith waarbij op verzoek van het parket van de procureur des konings bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt lastens de verkoper dagvaarding werd betekend met betrekking tot de volgende overtredingen:

*“Verdacht van: als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek; Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld bij artikel 20 §1 van het decreet d.d. 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersonen verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.*

*Te Halen van 17/03/2015 tem 02/10/2015, als verhuurder een pand hierboven beschreven, zijnde een open bebouwing met één bouwlaag onder de kroonlijst en een onderdakse verdieping, voor bewoning ter beschikking te hebben gesteld terwijl dit volgens de detailbeschrijving in het proces-verbaal HA.66.RW.102900/15 niet voldeed aan de hoger beschreven normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.*

*Teneinde: na toepassing van de strafwet, op vordering van de wooninspecteur (namens het Vlaamse Gewest) en/of college van Burgemeester en schepenen conform artikel 20bis van het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, tevens het herstel te bevelen, uitvoerbaar binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak, te weten:*

- *Te bevelen dat aan het pand werken dienen uitgevoerd (herstel van alle gebreken) om dit volledig te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten*
- *Over te gaan tot veroordeling tot een dwangsom van 150 euro per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn*
- *De wooninspecteur te machtigen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien voor het geval de overtreder in gebreke blijft om te bevolen werken zelf uit te voeren, waarbij de wooninspecteur tevens gemachtigd wordt om de kosten, zoals bedoeld in artikel 17bis §2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde*
- *De uitspraak over de herstellenvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren”*

Naast de vermelde overschrijvingen op het kantoor Rechtszekerheid werd op 22 maart 2016 kantmelding gedaan van het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Hasselt sectie correctioneel de dato 22 maart 2016 waarbij de beklaagde werd schuldig geacht aan de ten laste gelegde feiten, werd veroordeeld tot een geldboete en de kosten van het geding. In dit vonnis werd eveneens het bevel gegeven om de plaats in de vorige staat te herstellen binnen 3 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis.

De verkoper verklaart dat voormelde herstelmaatregel tot op heden niet werd uitgevoerd.

De ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 3.50 van de Vlaamse Codex Wonen . Dit artikel voorziet in de opmaak van een afzonderlijke akte waarin de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar en voor zover de vordering niet verjaard is. De kosten van de afzonderlijke akte zijn ten laste van de verkoper.

De minuuthoudende notaris zal uiterlijk binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf het proces verbaal van toewijzing, de inventarisbeheerder in kennis stellen van deze overdracht via het daartoe bestemde en door de koper ondertekende formulier.

De verkoper is ten aanzien van de fiscus gehouden voor wat de betaling van de totaliteit van de heffing/gemeentelijke belasting betreft.

De nieuwe eigenaar zal nadat de gemeente op de hoogte werd gebracht van de overdracht een schrijven ontvangen van de wooninspectie met de nodige informatie.

Wat betreft de gemeentelijke heffing op onbewoonbaar verklaarde woningen zal de nieuwe eigenaar altijd een vrijstelling krijgen voor de eerstvolgende heffing na het PV van toewijzing.

Een hercontrole na herstel zal gebeuren door de wooninspectie na melding van herstel.

#### **OVEREENKOMST TUSSEN DE KOPER VAN LOT 1 EN TUSSEN DE KOPER VAN LOT 2:**

Aangezien de bouwovertreiding waarover de herstellvordering gaat zowel staat op lot 1 als op lot 2 dienen de kopers van beide loten samen te werken om de constructie af te breken.

Zodra 1 van de kopers te kennen geeft aan de andere koper te willen starten met de afbraakwerken dient deze laatste gevolg te geven aan dit verzoek ten laatste binnen de 3 maanden na kennisgeving. De kennisgeving dient schriftelijk te gebeuren met een getekend ontvangstbewijs.

De koper die het initiatief neemt zal tevens aan de andere koper 3 offertes voor afbraakwerken kunnen voorleggen. Zij komen in onderling overleg overeen welk offerte zij gaan gebruiken. Indien geen overleg mogelijk is zal de goedkoopste offerte gebruikt worden.

#### **18.2. Bodemdecreet.**

##### Verklaringen van de notaris

De OVAM heeft een bodemattest voor het goed afgeleverd op 04 maart 2024 overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

*“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

##### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.2.1 EXTRA INFORMATIE**

*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 09.10.2019.*

##### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

###### **2.3.1 Extra informatie**

**DATUM:** 08.06.2018

**TYPE:** Oriënterend bodemonderzoek

**TITEL:** Oriënterend bodemonderzoek Meldertsestraat 28 3545 Halen

**AUTEUR:** Sweco Belgium NV

**DATUM:** 09.10.2019

**TYPE:** Oriënterend bodemonderzoek

**TITEL:** Actualisatie oriënterend bodemonderzoek, Meldertsestraat 3545 Halen



AUTEUR: Sweco Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.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.”

### **18.3. Stookolietank.**

De notaris verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is dan wordt de koper geacht te hebben gekocht op eigen risico. Hij zal bijgevolg hiervan zijn eigen zaak maken ter volledige vrijwaring van de verkoper.

De koper wordt er tevens op gewezen dat indien de stookolietank vervuiling heeft veroorzaakt, in sommige gevallen een aanvraag bij Promaz kan worden gedaan om (gedeeltelijk) tussen te komen bij de sanering van deze vervuiling.

### **18.4. Postinterventiedossier.**

Aan dit eigendom werden sinds één mei tweeduizend en één, geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **18.5. Elektrische installatie.**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop 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.

Bij proces-verbaal van 25 maart 2024 werd door Tom Simons van ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De koper erkent te weten dat de werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en dat alle maatregelen moeten worden getroffen opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen.

De koper erkent te weten dat na afloop van een termijn van **12 maanden** vanaf datum van voormelde keuring door hetzelfde controleorganisme zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper erkent het origineel exemplaar van het proces-verbaal ontvangen te hebben.

### **18.6. Energieprestatiecertificaat.**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de woning, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Tom Simons, daterend van 28 maart 2024 met vermelding van unieke code UC: 20240328-0003192897-RES-1, met label F.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit energieprestatiecertificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

#### **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.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentieel gebouwen zijn opgemaakt. Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentieel en residentieel gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

#### **18.7. Watertoets en risicozone voor overstromingen**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 28 februari 2024 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het 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.

LOT 1 heeft P(erceel)-score: A

A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A

A: geen overstroming gemodelleerd.

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **18.8. Onroerend erfgoed.**

Uit de opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, uitgevoerd op 28 februari 2024 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, in de inventaris archeologische zones, of in de inventaris van landschappelijk erfgoed

#### **18.9. Decreet Natuurbehoud.**

De notaris verklaart dat het goed naar zijn weten niet gelegen is in:

- 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 verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **18.10 Bosdecreet.**

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.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerfer neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de notaris verklaard dat naar zijn weten het hierboven vermelde goed volgens hem 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 verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

#### **18.11 Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het verkochte 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.

#### **Artikel 19. 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.

#### **Artikel 20. 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.

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.

#### **Artikel 21. Abonnementen water, gas, elektriciteit.**

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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.

#### **Artikel 22. 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 ingentreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### **Artikel 23. Zonnepanelen**

De notaris verklaart dat in huidige verkoop geen zonnepanelen inbegrepen zijn.

#### **Artikel 24. Asbestinventarisatetest**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240404-000438.001, opgemaakt op 09 april 2024.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, 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:*

<i>1</i>	<i>3</i>	<i>0</i>
<i>Asbestmateriaal</i>	<i>Beperkingen</i>	<i>Uitsluitingen</i>

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmateriaal: Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren”*

De verkoper verklaart dat er sedert de opmaak van voormeld attest 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 verkoper aan de koper overhandigd.  
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

## **LOT 2**

### **18.1 Ruimtelijke ordening en stedenbouw**

#### Verklaringen van de notaris

I.- De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Halen afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 07 maart 2024:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister (gewestplan Hasselt-Genk d.d. 03/04/1979 is) woongebied met landelijk karakter is;

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of dat er wel een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 14 april 1980 van toepassing is; de verkavelingsakte en haar bijlagen werd verleden voor notaris Jean Pierre Dinq, te Halen, op 18 juni 1980, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Hasselt 2 08 juli volgend boek 1747 nummer 13.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel van de stad Halen afgeleverd op 07 maart 2024 betreffende het goed heeft ontvangen.

2) De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De koper moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen, verordeningen en vergunningen, dat de verkopers hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kunnen worden.

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Halen op 07 maart 2024 maakt het verkochte goed wel het voorwerp uit van een bouwmisdrijf

- volgens de stedenbouwkundige inlichtingen: opslag voertuigen en materiaal, oprichten constructie

- volgens de hypothecaire staat: het verwijderen van alle voertuigen, aanhangwagens, auto-onderdelen, schroot, een betonmolen, hout, banden, fietsen en dergelijke meer, het afbreken en verwijderen van de L-vormige constructie inclusief eventuele vloerplaat en

fundamenten, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein

3) Het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Halen op 07 maart 2024, zal aan de kopers worden overhandigd na betaling van koopprijs en kosten.

4) De koper moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen, verordeningen en vergunningen, dat de verkopers hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kunnen worden.

5) Alle gevolgen van de stedenbouwkundige toestand van de verkochte goederen zijn ten laste van de koper, zonder enige verantwoordelijkheid vanwege ondergetekende notaris.

#### **6) HERSTELVORDERING**

De notaris verklaart dat ten gevolge van een uitvoerbare beslissing een verplichting bestaat met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed om maatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in artikel 6.4.9, §2 VCRO.

Uit het hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 op 26 februari 2024, blijken volgende bezwarende overschrijvingen te bestaan met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed:

- de overschrijving van het exploit van gerechtsdeurwaarder Schmitz Marc te 4780 Sankt Vith waarbij op verzoek van het parket van de procureur des konings bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt lastens de verkoper dagvaarding werd betekend met betrekking tot volgende overtredingen:

*“Verdacht van te Halen als eigenaar die de opstelling van een vaste of verplaatsbare inrichting heeft toegestaan of gedoogd en die tot de werken opdracht heeft gegeven, als gebruiker-uitvoerder die tot de werken opdracht heeft gegeven, van 24 april 2012 tot 27 november 2014, op het voormeld onroerend goed:*

- *de grond gewoonlijk te hebben gebruikt voor het opslaan van voertuigen en diverse materialen (auto-onderdelen, schroot, betonmolen, hout, banden,...) waarbij tevens materialen die verband houden met de op het terrein aanwezige voertuigen opgeslagen worden in een L-vormige constructie, opgebouwd uit een frame in betonnen palen en hout, de achterste wand opgetrokken zijn de in betonblokken en grotendeels afgedekt met golfplaten; zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen.*

*Teneinde na toepassing van de strafwet op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen, thans strafbaar gesteld zijnde overeenkomstig de artikelen 4.21 en 6.1.1 van de VCRO, de plaats te herstellen in de vorige toestand, nl.*

- *het verwijderen van alle voertuigen, aanhangwagens, auto-onderdelen, schroot, betonmolen, hout, banden, fietsen en dergelijke meer*
  - *het afbreken en verwijderen van de L-vormige constructie inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein*
- en over te gaan tot de veroordeling tot een dwangsom van 125 euro per dag dat bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.”*

De notaris verklaart dat voormelde herstelmaatregel tot op heden niet werd uitgevoerd.

De ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 6.4.9 VCRO. Dit artikel voorziet in de opmaak van een afzonderlijke akte waarin de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde maatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van

de veroordeelde/overtreder en voor zover de vordering om de maatregel uit te voeren nog niet is verjaard.

De verplichting tot betaling van de geldboete en de tot op heden gemaakte kosten van het geding blijven ten laste van de verkoper.

#### **OVEREENKOMST TUSSEN DE KOPER VAN LOT 1 EN TUSSEN DE KOPER VAN LOT 2:**

Aangezien de bouwovertreiding waarover de herstellvordering gaat zowel staat op lot 1 als op lot 2 dienen de kopers van beide loten samen te werken om de constructie af te breken.

Zodra 1 van de kopers te kennen geeft aan de andere koper te willen starten met de afbraakwerken dient deze laatste gevolg te geven aan dit verzoek ten laatste binnen de 3 maanden na kennisgeving. De kennisgeving dient schriftelijk te gebeuren met een getekend ontvangstbewijs.

De koper die het initiatief neemt zal tevens aan de andere koper 3 offertes voor afbraakwerken kunnen voorleggen. Zij komen in onderling overleg overeen welk offerte zij gaan gebruiken. Indien geen overleg mogelijk is zal de goedkoopste offerte gebruikt worden.

#### **18.2. Bodemdecreet.**

De OVAM heeft een bodemattest voor het goed afgeleverd op 04 maart 2024 overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

*“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

##### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.2.1 historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De ovam baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 09.10.2019 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

##### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

##### **2.3.1 historische verontreiniging**

**DATUM: 08.06.2018**

**TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**

**TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Meldertsestraat 28 3545 Halen**

**AUTEUR: Sweco Belgium NV**

**DATUM: 09.10.2019**

**TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**

**TITEL: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek, Meldertsestraat 3545 Halen**

**AUTEUR: Sweco Belgium NV**

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

##### **3 OPMERKINGEN**

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

**2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.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."*

#### **18.3. Stookolietank.**

De notaris verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is dan wordt de koper geacht te hebben gekocht op eigen risico. Hij zal bijgevolg hiervan zijn eigen zaak maken ter volledige vrijwaring van de verkoper.

De koper wordt er tevens op gewezen dat indien de stookolietank vervuiling heeft veroorzaakt, in sommige gevallen een aanvraag bij Promaz kan worden gedaan om (gedeeltelijk) tussen te komen bij de sanering van deze vervuiling.

#### **18.4. Postinterventiedossier.**

Aan dit eigendom werden sinds één mei tweeduizend en één, geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **18.5. Elektriciteitsinstallatie.**

Niet van toepassing

#### **18.6. Energieprestatiecertificaat.**

Niet van toepassing

#### **18.7. Watertoets en risicozone voor overstromingen**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 28 februari 2024 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het 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.

LOT 2 heeft P(erceel)-score: A

A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A

A: geen overstroming gemodelleerd.

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstromd.

#### **18.8. Onroerend erfgoed.**

Uit de opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, uitgevoerd op 28 februari 2024 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, in de inventaris archeologische zones, of in de inventaris van landschappelijk erfgoed

#### **18.9. Decreet Natuurbehoud.**

De notaris verklaart dat het goed naar zijn weten niet gelegen is in:

- 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 verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **18.10 Bosdecreet.**

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.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de notaris verklaard dat naar zijn weten het hierboven vermelde goed volgens hem 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 verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

#### **18.11 Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het verkochte 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 erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

#### **Artikel 19. 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.

#### **Artikel 20. 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.

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.

#### **Artikel 21. Abonnements water, gas, elektriciteit.**

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnements 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.

#### **Artikel 22. 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 ingentreding. 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.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

#### ***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 verkoopsvorwaarden.

#### ***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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

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

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

### **Biedsystemen**

Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 € 5.000 (vijf duizend 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 (vijf duizend 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 (vijf duizend 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 (vijf duizend euro)**.

#### ***Instelprijs***

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.

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. De notaris zal dus de instelprijs op [bidit.be](http://bidit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

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

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

#### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

#### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

#### ***Sterkmaking***

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

#### ***Aanwijzing van lastgever***

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

#### ***Borg***

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

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

### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma 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 vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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.

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 commandoverklaring (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 bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

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

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

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

rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Waarschuwing***

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

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

### C. DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### SLOTBEPALINGEN

De ingeschreven schuldeiser(s), diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven en de beslagenen zullen ten minste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om aanwezig te zijn bij de toewijzing.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening zal melding gemaakt worden op de kant van de overschrijving van het beslag op het hypotheekkantoor met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ingeval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij de ondergetekende notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

<b>RECHT OP GESCHRIFTEN</b>
-----------------------------

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

<b>ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING</b>
--

De algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving indien er met bankcheque of per overschrijving betaald wordt.

<b>WAARVAN PROCES-VERBAAL</b>
-------------------------------

Opgemaakt te Hasselt op het kantoor, op voormelde datum.

Na lezing, heb ik, notaris, dit proces-verbaal ondertekend.