

Rep.nr.: 50326

Dossiernr.: 50673

Reg.: kantoor rechtszekerheid Hasselt I

Bijlagen: 2

## VERKOOPSVOORWAARDEN

09/01/2025

Het jaar tweeduizend vijftwintig.

Op heden, negen januari.

Heb ik, Meester **Eric GILISSEN**, geassocieerd notaris te Hasselt (eerste kanton), de verkoopsvoorwaarden opgesteld van de online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) aangaande de hierna vermelde onroerende goederen.

### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

#### II. BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

##### 1.- BESCHRIJVING

#### STAD HASSELT, ACHTSTE AFDELING

In een appartementsgebouw, genaamd "residentie Begijnenpoel" op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart 1-1A en de Toekomststraat 28A, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie **D** nummer **198LP0000** met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca):

#### INGANG TOEKOMSTSTRAAT 28A

1) De **autostaanplaats** in de kelder genummerd "**FII – S3**", thans gekadastréerd sectie D nummer **198LP0186**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 47/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

2) De **autostaanplaats** in de kelder genummerd "**FII – S7**", thans gekadastréerd sectie D nummer **198LP0137**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 47/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

3) De **parking buiten achter het gebouw genummerd "P8"**, thans gekadastréerd sectie D nummer **198LP0159**, omvattende:

A/ privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

4) De **parking buiten achter het gebouw genummerd "P9"**, thans gekadastréerd sectie D nummer **198LP0160**, omvattende:

A/ privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

5) De **parking buiten achter het gebouw genummerd "P10"**, thans gekadastréerd sectie D nummer **198LP0162**, omvattende:

A/ privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

6) De **parking buiten achter het gebouw genummerd "P11"**, thans gekadastréerd sectie D nummer **198LP0161**, omvattende:

A/ privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

#### **INGANG STADSOMVAART 1**

7) De **bergruimte** in de kelder genummerd "**FII – K1**", thans gekadastraerd sectie D nummer **198L0139**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 12/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

8) De **bergruimte** in de kelder genummerd "**FII – K4**", thans gekadastraerd sectie D nummer **198L0142**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 10/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

9) Het **appartement** gelegen op de derde verdieping met nummer "**FII - 3.2**", thans gekadastraerd sectie D nummer **198LP0080**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, badkamer, living, keuken, drie slaapkamers, W.C.

B/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 342/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

10) Het **appartement** gelegen op de vierde verdieping links gezien vanaf de straat met nummer "**FII - 4.1**", **enkel voor wat de grond betreft**, thans gekadastraerd sectie D nummer **198LP0087**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de vierde verdieping: hal, berging, WC, badkamer, drie slaapkamers, living met terras aan de linkerkant en achterzijde en keuken

\* op de vijfde verdieping: traphal, berging en een slaapkamer

B/ in privaat en exclusief genot: het plat dak zoals aangeduid op de plannen waarop zonnepanelen, dampkap-afzuiging en airco-installaties mogen worden geplaatst.

C/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 581/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

11) Het **appartement** gelegen op de vierde verdieping rechts gezien vanaf de straat met nummer "**FII - 4.2**", thans gekadastraerd sectie D nummer **198LP0086**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de vierde verdieping: hal, badkamer, W.C., drie slaapkamers, keuken met berging en living met terras.

\* op de vijfde verdieping: trap met overloop, open ruimte en een slaapkamer.

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 518/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### **INGANG STADSOMVAART 1A**

12) de **autostaanplaats**, gelegen niveau -1, genummerd "**FIII – S1**", thans gekadastraerd sectie D nummer **198LP0178**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 23/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

13) De **bergruimte**, gelegen niveau -1, genummerd "**FIII – K1**", thans gekadastraerd sectie D nummer **198LP0182**, omvattende:

A/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte

B/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 9/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

14) Het **casco appartement** met nummer "**FIII – 0.1**", gelegen op de gelijkvloerse verdieping, in zijn huidige staat van **casco** afwerking, thans gekadastraerd sectie D nummer **198LP0175**, omvattende

A/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, slaapkamer 1, badkamer 1, W.C., keuken, eet- en woonkamer, kamer, badkamer 2, dressing, slaapkamer 2

B/ in privaatief en exclusief genot: de buitenruimte zoals aangeduid op de plannen.

C/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: 307/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### Basisakte

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Karl Smeets, te Hasselt, op 15 oktober 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 8 november 1996, boek 4835 nummer 4.

Gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Karl Smeets, te Hasselt, houder der minuut, en notaris Filip Junius, te Hasselt, op 11 december 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 2 januari 1997 boek 4862 nummer 7.

Gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Filip Junius, te Hasselt, met tussenkomst van notaris Yves De Vil, te Borgerhout, op 28 november 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 21 december daarna onder referte 70-T-21/12/2001-11332.

Gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Eric Gilissen, te Hasselt, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Yves De Vil, te Borgerhout op 4 maart 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 12 maart daarna onder referte 70-T-12/03/2013-02653.

Laatste maal gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Sofie Janssen, te Hasselt, op 9 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 29 maart daarna onder referte 70-T-29/03/2016-02681. Bekrachtigd bij akte verleden voor zelfde notaris op 29 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 1 april 2016 onder referte 70-T-01/04/2016-02855.

## **V. VERKOOPSVOORWAARDEN**

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Artikel 1. Contactgegevens van het notariskantoor**

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

Telefoonnummer: 011/29.90.62.

Website: [www.gjnot.be](http://www.gjnot.be).

#### **Artikel 2. Beschrijving van het goed**

### **LOT 1**

#### **Stad Hasselt, 8<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd "residentie Begijnenpoel" op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart en de Toekomststraat, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0000 met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca):

#### **INGANG STADSOMVAART 1A**

1) Op de gelijkvloerse verdieping het **casco appartement met nummer "FIII – 0.1"**, thans gekadastraerd volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0175, omvattende

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, slaapkamer 1, badkamer 1, W.C., keuken, eet- en woonkamer, kamer, badkamer 2, dressing, slaapkamer 2

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 307/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- in privaatief en exclusief genot: de buitenruimtes zoals aangeduid op de plannen.

2) **De bergruimte**, gelegen niveau -1, genummerd "**FIII – K1**", thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0182, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 9/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

3) de **autostaanplaats**, gelegen niveau -1, genummerd "**FIII – S1**", thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0178, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 23/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

4) De **parking buiten achter het gebouw genummerd "P9"**, thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0160, omvattende:

- privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

5) De **parking buiten achter het gebouw genummerd "P10"**, thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0162, omvattende:

- privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

TOELICHTING:

*De parkeerplaatsen P9 en P10 staan juridisch beschreven als parkeerplaatsen in de wijzigende basisakte verleden voor notaris Sofie Janssen te Hasselt op 9 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt onder referte 70-T-29/03/2016-02681. Deze parkeerplaatsen bestaan heden in de praktijk niet meer aangezien deze werden gebruikt om het terras van casco-appartement FIII-0.1 uit te breiden. Bijgevolg worden ze juridisch samen met het casco-appartement verkocht. Ze hebben geen fiscale waarde aangezien ze belast zijn met een feitelijke erfdiensbaarheid van overbouw in het voordeel van het casco-appartement FIII - 0.1.*

**LOT 2**

**Stad Hasselt, 8<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd "residentie Begijnenpoel" op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart en de Toekomststraat, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0000 met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca)

**INGANG TOEKOMSTSTRAAT 28**

De **parking buiten achter het gebouw genummerd "P8"**, thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0159, omvattende:

- privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

**LOT 3**

**Stad Hasselt, 8<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd “residentie Begijnenpoel” op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart en de Toekomststraat, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0000 met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca)

**INGANG TOEKOMSTSTRAAT 28**

De **parking buiten achter het gebouw genummerd “P11”**, thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0161, omvattende:

- privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parking
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

**LOT 4**

**Stad Hasselt, 8<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd “residentie Begijnenpoel” op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart en de Toekomststraat, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0000 met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca):

1) Het **appartement** gelegen op de derde verdieping met nummer “**FII - 3.2**”, thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0080, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, badkamer, living, keuken, drie slaapkamers, W.C.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 342/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

**LOT 5**

**Stad Hasselt, 8<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd “residentie Begijnenpoel” op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart en de Toekomststraat, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0000 met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca)

2) De **autostaanplaats (in werkelijkheid: een bergruimte)** in de kelder genummerd “**FII – S3**”, thans gekadastraerd sectie D nummer 198LP0186, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 47/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

**TOELICHTING**

***Ingevolge de basisakte verleden voor notaris Sofie Janssen te Hasselt op 9 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt onder referte 70-T-29/03/2016-02681 werd kelder K2 (FII - K2) afgeschaft en kwam parkeerplaats FII - S3 in de plaats. Deze parkeerplaats FII - S3 bestaat enkel juridisch ingevolge de basisakte maar is er in de praktijk nooit gekomen. Heden is nog steeds Kelder 2 aanwezig.***

***Dit lot 2B is dus in de werkelijkheid een ondergrondse bergruimte.***

**LOT 6**

**Stad Hasselt, 8<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd “residentie Begijnenpoel” op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart en de Toekomststraat, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0000 met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca):

1) Het **duplex-appartement** gelegen op de vierde verdieping rechts gezien vanaf de straat met **nummer "FII- 4.2"**, thans gekadastreerd sectie D nummer 198LP0087, omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom:

\* op de vierde verdieping: hal, badkamer, W.C., drie slaapkamers, keuken met berging en living met terras

\* op de vijfde verdieping: trap met overloop, open ruimte en een slaapkamer

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 518/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

2) De **bergruimte** in de kelder genummerd "**FII – K1**", thans gekadastreerd sectie D nummer 198L0139, omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 12/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

3) De **bergruimte** in de kelder genummerd "**FII – K4**", thans gekadastreerd sectie D nummer 198L0142, omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 10/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

4) De **autostaanplaats** in de kelder genummerd "**FII – S7**", thans gekadastreerd sectie D nummer 198LP0137, omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 47/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

<b>LOT 7</b>
--------------

**Stad Hasselt, 8<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd "residentie Begijnenpoel" op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen op de hoek van de Stadsomvaart en de Toekomststraat, gekend volgens een recente kadastrale legger sectie D nummer 198LP0000 met een oppervlakte van zeventien are zestien centiare (17a 16ca):

1) Het **appartement** gelegen op de vierde verdieping links gezien vanaf de straat met **nummer "FII - 4.1"**, **enkel voor wat de grond betreft**, thans gekadastreerd sectie D nummer **198LP0087**, omvattende:

A/ in privative en uitsluitende eigendom:

\* op de vierde verdieping: hal, berging, WC, badkamer, drie slaapkamers, living met terras aan de linkerkant en achterzijde en keuken

\* op de vijfde verdieping: traphal, berging en een slaapkamer

B/ in privaat en exclusief genot: het plat dak zoals aangeduid op de plannen waarop zonnepanelen, dampkap-afzuiging en airco-installaties mogen worden geplaatst.

C/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 581/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

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

**Artikel 3. Instelprijs en minimumbod.**

**LOT 1: De instelprijs bedraagt VEERTIGDUIZEND EURO (€ 60.000,00).**

**LOT 2: De instelprijs bedraagt VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00).**

**LOT 3: De instelprijs bedraagt VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00).**

**LOT 4: De instelprijs bedraagt HONDERDENTIENDUIZEND EURO (€ 110.000,00).**

**LOT 5: De instelprijs bedraagt DRIEDUIZEND EURO (€ 3.000,00).**

**LOT 6: De instelprijs bedraagt HONDERDACHTENZESTIGDUIZEND EURO (€ 168.000,00).**

**LOT 7: De instelprijs voor de grond bedraagt NEGENTIGDUIZEND EURO (€ 90.000,00).**

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

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **26 februari 2025 om 14.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **6 maart 2025 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 verkoopsvoorwaarden.

**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 **13 maart 2025:**

- **om 10:00 uur voor LOT 1**
- **om 10:15 uur voor LOT 2**
- **om 10:30 uur voor LOT 3**
- **om 10:45 uur voor LOT 4**
- **om 11:00 uur voor LOT 5**
- **om 11:15 uur voor LOT 6**
- **om 11:30 uur voor LOT 7**

**Artikel 6. Bezoeken.**

Het onroerend goed zal naar aanleiding van de openbare verkoop kunnen bezichtigd worden door liefhebbers als volgt:

Voor de **LOTEN 1, 2, 3, 4 en 5** kunnen de sleutels afgehaald worden op het notariskantoor tijdens de kantooruren (ma-vrij tussen 9u-12u15 en 13u15-17u).

**LOT 6** is enkel te bezichtigen op woensdag 15 januari 2025, woensdag 22 januari 2025, woensdag 29 januari 2025, woensdag 5 februari 2025 en woensdag 12 februari 2025, woensdag 19 februari 2025, woensdag 26 februari 2025 en woensdag 5 maart 2025, telkens van 11:00 uur tot 12:00 uur.

**LOT 7** is enkel te bezichtigen op woensdag 15 januari 2025, woensdag 22 januari 2025, woensdag 29 januari 2025, woensdag 5 februari 2025 en woensdag 12 februari 2025, woensdag 19 februari 2025, woensdag 26 februari 2025 en woensdag 5 maart 2025, telkens van 11:00 uur tot 12:00 uur.

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

**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.**

1) Overeenkomstig de laatste informatie waarover ondergetekende notaris beschikt, zijn volgende goederen **vrij van gebruik (niet verhuurd)**:

- LOT 1 (appartement FIII 0.1, bergruimte FIII K1; autostaanplaats FIII S1)
- LOT 3 (parking 11)
- LOT 4 (appartement FII 3.2)
- LOT 5 (autostaanplaats doch in werkelijkheid bergruimte FII S3)
- De autostaanplaats FII S7 en de bergruimte FII K4 van LOT 6

Volgende goederen zijn **verhuurd**:

- LOT 2 (parking 8)
- Het appartement FII 4.2 en de bergruimte FII K1 van LOT 6
- LOT 7 (appartement FII 4.1)

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.

2) Voor het appartement FII 4.1 werd een huurovereenkomst korte huur afgesloten (eindigend 31/01/2025) die niet werd geregistreerd, en er werd een nieuwe huurovereenkomst korte huur afgesloten (eindigend op 30 juni 2025).

Voor de goederen appartement FII 4.2, buitenparking P8 en kelder FII K1 werd een huurovereenkomst korte huur afgesloten (eindigend op 30 september 2024) die werd geregistreerd en die stilzwijgend verlengd werd.

De huurovereenkomsten kunnen ingekeken worden door de liefhebbers.

Tegenover huurders wordt de koper in de rechten en verplichtingen van de verkoper gesteld, zonder afbreuk te doen aan de rechten die hem als koper toekomen en onder voorbehoud van toepassing van artikel 1575 Ger. W.

Ondergetekende notaris zal in voorkomend geval, de verkoopvoorwaarden mede aan de huurders ter kennis brengen, opdat deze zo gewenst tegenspraak kunnen doen bij de beslagrechter, indien zij menen door het voorgaande benadeeld te zijn.

3) Op het appartement FII 4.1 rust een opstalrecht dat uitgeoefend wordt door de opstalhouder die het recht van opstal heeft tot en met 2066. Bijgevolg wordt van LOT 7 enkel het grondaandeel verkocht.

#### **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 curatoren



hebben geen kennis van een voorkooprecht, voorkeurrecht of wederinkooprecht in hoofde van enige derde (overheid of particulier).

De notaris heeft een opzoeking uitgevoerd op het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij op 10 december 2024. Hieruit blijkt dat er geen voorkooprecht van een Vlaamse Overheidsinstantie van toepassing is.

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

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

#### **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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### **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. Erfdiensbaarheden.**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden 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.

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 voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **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.**

#### **1.- STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM EN REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde zoals beschreven in de basisakte verleden voor notaris Karl Smeets, te Hasselt, op 15 oktober 1996, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 08 november 1996, boek 4835 nummer 4.

Gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Karl Smeets, te Hasselt, houder der minuut, en notaris Filip Junius, te Hasselt, op 11 december 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 2 januari 1997 boek 4862 nummer 7.

Gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Filip Junius, te Hasselt, met tussenkomst van notaris Yves De Vil, te Borgerhout, op 28 november 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 21 december daarna onder referte 70-T-21/12/2001-11332.

Gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Eric Gilissen, te Hasselt, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Yves De Vil, te Borgerhout op 4 maart 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 12 maart daarna onder referte 70-T-12/03/2013-02653.

Laatste maal gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Sofie Janssen, te Hasselt, op 9 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 29 maart daarna onder referte 70-T-29/03/2016-02681. Bekrachtigd bij akte verleden voor zelfde notaris op 29 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt op 1 april 2016 onder referte 70-T-01/04/2016-02855.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **2.- INLICHTINGEN MEEGEDEELD DOOR DE SYNDICUS**

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 18 juni 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de vennootschap DE SYNDICUS te Hasselt, geantwoord heeft bij schrijven de dato 27 en 29 november 2024. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Overigens, verklaart de koper alle documenten en inlichtingen te hebben gekregen waarvan hierboven sprake.

#### **3.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN PROVISIONERING KAPITALEN**

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de

mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

#### 3.1 Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

#### 3.2 Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

#### 3.3 Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

#### 4.- KOSTEN

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

#### 5.- VOORRECHT VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

### **Artikel 18. Administratieve bepalingen.**

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

##### Verklaringen van de notaris

**1)** De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Hasselt afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 24 januari 2024:

1° dat voor het onroerend goed volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

1) voor het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van een appartementsgebouw op 01/10/2015 met als gemeentelijk dossiernummer RO2015/0791/IS; 2) voor regularisatie: wijzigen opdeling van 2 ruimtes i.p.v. 1 ruimte op 16/05/2002 met gemeentelijk dossiernummer 2001/00566/KJ; 3) voor vervangen/verplaatsen totem en installeren van een dubbelzijdige lichtkast op 13/06/2013 met gemeentelijk dossiernummer 2013/00329/IS/AW; 4) voor het bekleden der gevels met lichtgrijze parementstenen (plakketten) op 05/07/1968 met gemeentelijk dossiernummer 1968/00227; 5) voor het bouwen van 8 garages + elektriciteitscabine + 1 dubbele garage op 23/06/1988 met gemeentelijk dossiernummer 1988/00375; 6) voor het oprichten van reclamepaneel op 05/02/1999 met gemeentelijk dossiernummer 1999/00060; 7) voor het oprichten van een appartementsgebouw en het slopen van een woning op 17/06/1993 met gemeentelijk dossiernummer 1993/00370; 8) voor het bouwen van een appartementsgebouw op 30/12/1987 met gemeentelijk dossiernummer 1987/00759; 9) een voorwaardelijke vergunning voor het plaatsen van een reclametotem op 08/09/2022, met OMV nummer OMV\_2022065766;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens gewestplan Hasselt-Genk is: *woongebied*; volgens het BPA Casterwijk is: *zone voor koeren en hovingen, zone voor aaneengesloten bebouwing, zone voor bijgebouwen, achteruitbouwstrook*;

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen 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 geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed niet gelegen is binnen een watergevoelig openruimtegebied;

8° dat het onroerend goed gelegen is binnen het gemeentelijk rooilijnplan 'Toekomststraat', goedgekeurd bij besluit de dato 28 december 1931.

Het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Hasselt op 24 januari 2024 kan digitaal worden geraadpleegd op [biddit.be](http://biddit.be) en zal aan de kopers worden overhandigd na betaling van koopprijs en kosten.

**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 Hasselt op 24 januari 2024 maakt het verkochte goed niet het voorwerp uit van enig bouw misdrijf maar wel van een overtreding met name inzake het wijzigen van lichtreclame in de voortuin waardoor het zicht naar de toekomststraat belemmerd wordt.

Er werd voor het goed een milieuvergunning afgeleverd op 14 februari 1991 voor een transformatiekabine (klasse 3 risico).

3) 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.

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

### **18.2. Bodemdecreet.**

Het verkochte goed maakt een privaatieve kavel uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van mede-eigendom zoals vermeld in artikel 3.84 BW. In deze privaatieve kavel is of was geen risico-inrichting gevestigd noch is er in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor deze privaatieve kavel.

De OVAM heeft bodemattesten voor de goederen afgeleverd op 29 september 2022 overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

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

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

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

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

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

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

*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 kan 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, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

### **18.4. Postinterventiedossier.**

Aan dit eigendom werden sinds één mei tweeduizend en één, werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. De verkoper heeft dit echter niet opgemaakt en kan dus ook niet overhandigd worden aan de kopers.

### **18.5. Elektriciteitsinstallatie.**

De verkoper verklaart dat de appartementen van deze verkoop een wooneenheid zijn in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de

Elektrische Installaties van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het voorgaand algemeen reglement op de elektrische installatie voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Voor elk appartement is het volgende van toepassing: *Bij proces-verbaal van 15 april 2024 werd door ACA vzw, Meensesteenweg 338, 8800 Roeselare, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf 15 april 2024 zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.*

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld 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 een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

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

##### EPC GEMENE DELEN

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft (de dato 8 augustus 2024), heeft bezorgd.

##### EPC PRIVATIEF

De verkoper heeft controlebezoeken laten uitvoeren betreffende de energieprestatie van de verkochte appartementen door een erkend deskundige, met name de heer Tom Simons, die de proces-verbalen van onderzoek heeft opgesteld op 9 augustus 2024, voor:

- Appartement FII 3.2:
  - o Certificaatnummer: 20240809-0003336450-RES-1;
  - o Energielabel: C;
  - o Energiescore: 276 kWh/m<sup>2</sup>.jaar;
- Appartement FII 4.1:
  - o Certificaatnummer: 20240812-0003338223-RES-1;
  - o Energielabel: E;
  - o Energiescore: 425 kWh/m<sup>2</sup>.jaar;
- Appartement FII 4.2:
  - o Certificaatnummer: 20240809-0003338679-RES-1;
  - o Energielabel: E;
  - o Energiescore: 478 kWh/m<sup>2</sup>.jaar;
- Appartement FIII 0.1
  - o Certificaatnummer: 20240812-000324164-RES-1;
  - o Energielabel: C
  - o Energiescore: 257 kWh/m<sup>2</sup>.jaar

Aan de koper werd een kopie van het verslag overhandigd.

De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatie certificaat.

#### **18.7. Watertoets.**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 18 juni 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gedeeltelijk gelegen is in één van de risicozones voor

overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens 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**.

De grond heeft P(erceel)-score: D

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

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

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen geldig overstromingsattest van toepassing is.

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 20 september 2022 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed, noch voorlopig of definitief beschermd is.

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

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

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

**Artikel 23. Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector:**



De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart:

dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven van toepassing is op de huidige vervreemding omdat aan het goed door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

De verkoper verklaart dat de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect niet van toepassing is op onderhavige verkoop gezien de definitieve stedenbouwkundige vergunning voor de werken in onroerende staat aan het verkochte goed werd afgeleverd voor 1 juli 2018, namelijk op 01/10/2015.

#### **Artikel 24. Asbestinventarisattest**

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

De verkoper beschikt hiervoor over asbestinventarisattesten met unieke codes UC: **20240810-000070.000 (FIII 0.1 + FIII S1 + FIII K1) + 20240810-000069.000 (FII 3.2) + 20240810-000068.000 (FII 4.2 + FII S7 + FII K1 + FII K4) + 20241125-000459.000 (FII 4.1)**, opgemaakt op 10 augustus 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 asbestinventarisattest.

- 1) De samenvattende conclusie van **FIII 0.1 + FIII S1 + FIII K1** attest luidt:

*Asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 1 uitsluiting.*

- 2) De samenvattende conclusie van **FII 3.2** attest luidt:

*Asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen.*

- 3) De samenvattende conclusie van **FII 4.2 + FII S7 + FII K1 + FII K4** attest luidt:

*Asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen.*

- 4) De samenvattende conclusie van **FII 4.1** attest luidt:

*Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 1 uitsluiting.*

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 asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest.

#### **Artikel 25. Verzekering gewaarborgd wonen**

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken. Meer informatie: [www.wonenvlaanderen.be/premies](http://www.wonenvlaanderen.be/premies).

De koper wordt ook op de hoogte gebracht van het bestaan van gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting: [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), [www.renovatie2020.be](http://www.renovatie2020.be), [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) en [www.ode.be](http://www.ode.be).

### **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 bieder, 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

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 bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

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

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt,

wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

#### ***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 en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

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

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

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

#### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

#### ***Sterkmaking***

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

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

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

### ***Borg***

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

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

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

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 honderduizend 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig 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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De hoogst weerhoudenieder 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.

#### ***Nalatigheidsinteresten***

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de 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 – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses 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 clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervereiling 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 rechtsoverdracht 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 in- en overgeschreven schuldeiser(s), de curator en de gefailleerde dienen niet aangemaand te worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden. Er is geen bezwarenprocedure.**

- **De curator dient niet aangemaand te worden voor het bijwonen van de toewijzing.**

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

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

#### **ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

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

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt te Hasselt op het kantoor, op voormelde datum.

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