



100002040

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN
VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Nr. 2024/34707

Dossier : 22-018525/002-AP

Op drieëntwintig oktober tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester Marc JANSEN, geassocieerd notaris te Hasselt (tweede kanton), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "MARC JANSEN & ARVID LEROI, geassocieerde notarissen", met zetel te Hasselt, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

(...)

Hierna genoemd "**de verkopers**" of "**de verkoper**".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden.
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen.
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.
- V. Slot.

EERSTE BLAD

I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1/ Contactgegevens van het notariskantoor

Marc Jansen & Arvid Leroi, geassocieerde notarissen
Diestersteenweg 175
3510 Hasselt/Kermt
Tel.: 011/24.77.70
Fax: 011/87.11.52
e-mail: marc.jansen@belnot.be, arvid.leroi@belnot.be

2/ Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

Beschrijving van de goederen

GOED 1

STAD HASSELT - ELFDE AFDELING

(Voorheen Stevoort)

Een woonhuis op en met grond en met aanhorigheden, gelegen Herkkantstraat 47, kadastraal gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 97/K P0000 met een oppervlakte van twaalf are vierentachtig centiare (12a84ca).

Volgens titel sectie B nummer 97/E en deel van nummer 97/F met dezelfde oppervlakte.

GOED 2

STAD HASSELT - ELFDE AFDELING

(Voorheen Stevoort)



b/ Een perceel “hooiland”, gelegen ter plaatse genaamd “Aan het Cijnsbroek”, kadastraal gekend volgens recent kadastraal uittreksel als sectie B nummer 80/B P0000 met een oppervlakte van tien centiare (00a10ca).

Volgens titel sectie B nummer 80/B met dezelfde oppervlakte.

c/ Een perceel “hooiland”, gelegen ter plaatse genaamd “Aan het Cijnsbroek”, kadastraal gekend volgens recent kadastraal uittreksel als sectie B nummer 80/C P0000 met een oppervlakte van vijfenvijftig are veertig centiare (55a40ca).

Volgens titel sectie B nummer 80/B met dezelfde oppervlakte.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

(...)

3/ Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

➤ **voor het voorschreven goed 1: honderdvijfennegentig duizend euro (195.000,00 EUR);**

➤ **voor het voorschreven goed 2: twintigduizend euro (20.000,00 EUR).**

4/ Minimumbod

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

5/ Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 26 november 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 4 december 2024 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

6/ Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 11 december 2024 om 16.30 uur**.

7/ Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 16 november 2024 tot en met zaterdag 30 november 2024.

TWEEDE BLAD



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

8/ Eigendomsoverdracht

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

9/ Genot – Gebruik

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

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

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hoger beschreven goederen niet verhuurd noch verpacht zijn.

10/ Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

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.

13/ Gemeenheden

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

14/ Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

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.

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 (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

De verkoper verklaart dat hij de tienjarige aansprakelijkheid niet heeft ingeroepen. De verkoper verklaart dat hij geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

17/ Administratieve bepalingen

a/ Stedenbouw

- a) Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing is op onderhavige akte.
- b) Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de stad Hasselt op 2 februari 2024, uit



het hypothecair getuigschrift en uit de verklaringen van de verkoper:

1/ dat voor het voorschreven goed geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van de volgende:

- betreffende het goed 1: “*Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: Bouwen van een woonhuis Referentie: 71022_1965_1328 Gemeentelijk dossiernummer: 1965STEV/00019 Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 13/12/1965 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/02/2024)*”;
- betreffende het goed 1: “*Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: Bouwen bergplaats – hobbyruimte Referentie: 71022_1978_6989 Gemeentelijk dossiernummer: 1978/00503 Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 26/10/1978 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/02/2024)*”;
- betreffende het goed 2: “*Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: kappen van 11 canadabomen Referentie: 71022_2015_42384 Gemeentelijk dossiernummer: RO2015/1662/PL Beslissing eerste aanleg: Vergund Datum beslissing: 10/12/2015 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/02/2024) (betreft perceel 80/B P0000)*”;

2/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven onroerend goed is:

- goed 1: woongebieden met landelijk karakter, agrarische gebieden;
- goed 2: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden;

het goed 1 is eveneens gelegen binnen het Bijzonder Plan van Aanleg BPA “Herkenrodebos en omgeving: *Bijzonder plan van aanleg Referentie: BPA_71022_224_00135_00001 Beschrijving: Herkenrodebos en omgeving Bestemmingen: Agrarisch gebied met landschappelijke waarde Interpreteerbaar wegens schaal: Neen Planfase: Status: Besluit tot goedkeuring Datum: 28/02/2008 Externe documentatie: • [https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b688735-2cae-4131-a22f-](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b688735-2cae-4131-a22f-fa1d24dd3512)*

fa1d24dd3512•https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.BPA_71022_224_00135_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=27 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/02/2024)”;

3/ dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4/ dat op het voorschreven onroerend goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex 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, met uitzondering van de volgende;

- 6/ dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- 7/ dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Van deze stedenbouwkundige uittreksels, die minder dan een jaar oud zijn, zal een kopie worden overhandigd aan de koper na de definitieve toewijs.

De verkoper verklaart dat er geen planbatenheffing voor deze goederen verschuldigd is.

- c) Ondergetekende notaris vermeldt artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- d) De verkoper verklaart dat bij gebrek aan stedenbouwkundig attest, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning, geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.
- e) De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte gebouwen de nodige vergunningen verkregen te hebben en dat er conform deze vergunningen werd gebouwd. Hij verklaart geen kennis te hebben van enig stedenbouwkundig misdrijf, behoudens hetgeen volgt.

De voormelde stedenbouwkundige uittreksels vermelden met betrekking tot het goed 2 hetgeen hierna wordt weergegeven:

“Stedenbouwkundige Overtreding Referentie: 71022_1987_35788 Gemeentelijk dossiernummer: 1987/00071/04/E Omschrijving: VOORLOPIG AFGESLOTEN (dd. 09/05/2008) Wederrechtelijk ontbossen, kaalkappen van perceel weiland. Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet Misdrijven: Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/02/2024)”

De verkoper verwijst verder naar de stedenbouwkundige vergunning de dato 10 december 2015 met betrekking tot het kappen van 11 canadabomen (zie hierboven sub 1/).

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het bijgebouw links achteraan (in baksteen opgericht) vergund werd, zoals vermeld hierboven sub 1/, en dat de 2 bijgebouwen rechts achteraan wellicht onvergund werden opgericht.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk deze staat, zal desgevallend zijn eigen zaak maken van een eventuele regularisatie en/of afbraak (voor zover nog nodig) en ontslaat de verkoper en ondergetekende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zodat zij hierover niet meer verontrust kunnen worden.

- f) De aandacht van de koper wordt gevestigd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

De koper verklaart bovendien te weten (i) dat hij alleen instaat voor alle toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven in verband met ruimtelijke

VIERDE BLAD



ordening en stedenbouw en (ii) dat geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten, zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.

- g) De koper wordt tevens ingelicht dat het in stand houden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.
- h) De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

b/ Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006:

De verkoper verklaart dat:

- a) bij zijn weten op het tekoop gestelde goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming; de voormelde stedenbouwkundige uittreksels van 2 februari 2024 vermelden voorts: *“Risicoground Niet van toepassing Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/02/2024)”*;

- b) de koper wordt in kennis gesteld van de aangevraagde en bekomen bodemattesten. De inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op 13 april 2023 luidt letterlijk als volgt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

- c) De verkoper verklaart met betrekking tot voorschreven goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.
- e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

c/ Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, in de inventaris bouwkundig erfgoed, in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of in de inventaris van historische tuinen en parken, behoudens hetgeen volgt.

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

Ondergetekende notaris verwijst naar de opzoeken de dato 16 juli 2024 en 22 oktober 2024 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, waarin met betrekking tot het perceel met kadasternummer 80/C P0000 staat vermeld:

"VASTGESTELD ERFGOED

VASTGESTELD LANDSCHAPSATLASRELICT *Herkenrodebos en kasteel van Stevoort* <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/127735>

Besluiten: <https://id.erfgoed.net/besluiten/15021>".

Terzake wordt eveneens verwezen naar het *Ministerieel besluit tot vaststelling van het gebied 'Herkenrodebos en het kasteel van Stevoort' in de Landschapsatlas* de dato 13 oktober 2021 en het *Ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 13 oktober 2021 tot vaststelling van het gebied 'Herkenrodebos en het kasteel van Stevoort' in de landschapsatlas* de dato 17 februari 2022.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

De koper verklaart uitdrukkelijk door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing dat hij thans op de hoogte is van de vermelde bescherming en aldus onherroepelijk verzaakt aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van het Onroerenderfgoeddecreet wegens een mogelijke inbreuk op de informatieplicht.



De verkoper verklaart niet te weten dat de voorschreven goederen het voorwerp uitmaken van een geplande onteigening of ongeschikt voor bewoning zouden verklaard zijn.

d/ Bosdecreet

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

Uit de opzoeken bij Agentschap Natuur en Bos van 16 juli 2024 en 22 oktober 2024 blijkt dat eveneens dat er geen bosbeheerplan of een natuurbeheerplan van toepassing is, noch een kapmachtiging werd afgeleverd.

Voor het overige verwijst de instrumenterende notaris naar het voormelde stedenbouwkundig uittreksel betreffende het perceel met kadasternummer 80/C P0000, waarin de voormelde stedenbouwkundige overtreding met gemeentelijk dossier 1987/00071/04/E is opgenomen, en tevens de stedenbouwkundige vergunning de dato 10 december 2015 voor het “kappen van 11 canadabomen”.

e/ Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart er geen kennis van te hebben dat het verkochte goed valt onder de toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, zodat het voorkeurecht niet van toepassing is.

f/ Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat op datum van 16 juli 2024 en op datum van 22 oktober 2024 geen informatie over het goed (laatste update: 16 juli 2024, respectievelijk 22 oktober 2024).

g/ Voorkeurecht, voorkeurrecht, recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat het hoger beschreven goed met geen enkel voorkeurrecht tot aankoop, voorkeurecht of recht van wederinkoop is bezwaard uit hoofde van pacht, ruilverkaveling, natuurbehoud, Vlaamse Codex Wonen of anderszins en het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

h/ Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is uit staal met een inhoud van 5.400 liter.

De verkoper verklaart zich inzake de overvulbeveiliging en de controle van de mazouttank in orde te hebben gesteld met de vigerende wetsbepalingen, zoals

blijkt uit het conformiteitsattest de dato 21 oktober 2023, afgeleverd door BV(BA) Mackowiak te 3722 Kortessem/Wintershoven, Stationsstraat 25.

De koper zal dit attest ontvangen na de definitieve toewijzing.

i/ Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger omschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

j/ Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop, voor wat betreft het hoger beschreven goed onder 1/, een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 20 oktober 2023 werd door ACA vzw te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat hij de plicht heeft om binnen een termijn van 18 maanden vanaf de definitieve toewijzing de nodige aanpassingen uit te (laten) voeren om de elektrische installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement, hetgeen zal moeten blijken uit een proces-verbaal van herkeuring.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van het proces-verbaal van definitieve toewijzing 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 zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen na de definitieve toewijzing.

k/ Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart, voor wat betreft het hoger beschreven goed onder 1/, in het bezit te zijn van een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20231026-0003023427-RES-1 de dato 26 oktober 2023 voor de hoger beschreven wooneenheid, opgesteld door Tom Jan Anna Paul Simons te Hasselt, dat een berekende energiescore van 580 kWh/m²jaar weergeeft en een energielabel "F" toekent aan dit goed.

ZESDE BLAD



De koper wordt ingelicht dat dit certificaat geldig is voor een periode van 10 jaar, zodat, indien hij voorschreven goed wenst te verkopen of te verhuren na deze periode van 10 jaar, hij een nieuw energieprestatiecertificaat zal dienen aan te vragen.

De koper zal een exemplaar van het certificaat uit handen van de verkoper ontvangen na de definitieve toewijzing.

l/ Renovatieplicht

Het hoger beschreven goed onder 1/ is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na het proces-verbaal van definitieve toewijzing de bestemming van het goed wijzigt.

m/ Asbestinventarisatieattest

GOED 1

Op het hoger beschreven goed 1 bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatieattest met unieke code UC: 20231029-000128.000, op 29 oktober 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

9 asbestmaterialen

2 beperking(en)

0 uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

7 asbestmaterialen dringend verwijderen

1 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand 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 zal door de verkoper aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

GOED 2

Op het hoger beschreven goed 2 bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240801-000320.000, op 1 augustus 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

1 beperking(en)

0 uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand 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 zal door de verkoper aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.



De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

n/ Waterparagraaf

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens de opzoeken via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 15 juli 2024 en 22 oktober 2024, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde goed 1:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een recent overstromd gebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

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

Blijkens de opzoeken via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 15 juli 2024 en 22 oktober 2024, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde goed 2:

- gedeeltelijk gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering (Overstromingsgebieden pluviaal (door hevige neerslag + Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen));
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- gedeeltelijk gelegen is in een recent overstromd gebied;
- gedeeltelijk gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat (perceel met kadasternummer 80/B P0000), D: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat (peceel met kadasternummer 80/C P0000).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND (perceel met kadasternummer 80/B P0000); C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat (perceel met kadasternummer 80/C P0000).

De verkoper verklaart tevens dat bij zijn weten het bij deze verkochte goed sub 1 nooit overstromd is geweest.

De verkoper verklaart verder dat bij zijn weten het bij deze verkochte goed sub 2 de laatste 20 jaar niet overstromd is geweest.

o/ Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Het KLIM-CICC-Team heeft bij e-mails van 15 juli 2024 en 22 oktober 2024 aan ondergetekende notaris medegedeeld dat op vermeld adres geen KLIM leden betrokken zijn voor deze aanvraag.

De koper zal een kopie van deze e-mails ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

p/ Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen zijn.

q/ Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat er geen reclamepanelen zijn.

r/ Rookdetectoren

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd uitgerust met een rookdetector volgens de geldende regelgeving.

18/ 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.

19/ 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.

20/ 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.

21/ 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.

22/ Pandwet

ACHTSTE BLAD



Na ingelicht te zijn geweest door de ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013 verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

23/ Uitsluiting mogelijkheid tot aankoop onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De mogelijkheid voor de koper om te kopen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt **uitdrukkelijk uitgesloten**.

II. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

NEGENDE BLAD



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 verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:



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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien ten honderd (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (5.000,00 EUR)**.

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 bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien ten honderd (10%)** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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



Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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 van 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 nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigde registratiebelasting van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

- eenentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (30.000,00 EUR) tot en met veertigduizend euro (40.000,00 EUR);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (40.000,00 EUR) tot en met vijftigduizend euro (50.000,00 EUR);
- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro

- (50.000,00 EUR) tot en met zestigduizend euro (60.000,00 EUR);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (60.000,00 EUR) tot en met zeventigduizend euro (70.000,00 EUR);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (70.000,00 EUR) tot en met tachtigduizend euro (80.000,00 EUR);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (80.000,00 EUR) tot en met negentigduizend euro (90.000,00 EUR);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (90.000,00 EUR) tot en met honderdduizend euro (100.000,00 EUR);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (100.000,00 EUR) tot en met honderd en tienduizend euro (110.000,00 EURO);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (110.000,00 EUR) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (125.000,00 EUR);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (125.000,00 EUR) tot en met honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR) tot en met tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR) tot en met driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000,00 EUR);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000,00 EUR) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR);



- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR) tot en met vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR);
- dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR) tot en met vierhonderdvijftwintigduizend euro (425.000,00 EUR);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftwintigduizend euro (425.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR) tot en met zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000,00 EUR);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000,00 EUR) tot en met één miljoen euro (1.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (1.000.000,00 EUR) tot en met twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR) tot en met drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR) tot en met vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (30.000,00 EUR) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot

opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de sluiting 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 nalatighedsinteressen 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.

Nalatighedsinteressen

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 vervalddag om te voldoen aan

de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van verminderde registratiebelasting en/of van de meeneembaarheid van registratiebelasting, noch op artikel 2.9.6.0.1, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 2.9.6.0.1, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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

Machten van de lasthebber



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

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

Waarschuwing

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

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

III. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de 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 verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de

verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
 - De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
 - De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
 - De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
 - Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
 - De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
 - De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
 - Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
 - ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 - ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
 - De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
 - De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
 - De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.
- (...)

V. SLOT

(...)

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Hasselt (tweede kanton), op hogervermelde datum.

Na vervulling van voormelde formaliteiten hebben de aanwezige comparanten samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.

