

Rep. 29623  
OV - eenvormige  
verkoopvoorw. -  
online (biddit.be)  
17/04/2024

## EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Nr.	Verkoopvoorwaarden	2024
-----	--------------------	------

Op <sup>1 2</sup> vier maart tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester **Truus JASPERS**, notaris met standplaats te Heusden-Zolder, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

23-00-4077/001  
LO

Zeventien  
april  
Verzorgd

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(en), indien opgenomen.

### A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

#### Contactgegevens van het notariskantoor

Meester **Truus JASPERS**  
Guido Gezellelaan 22  
3550 Heusden-Zolder

#### Voorafgaandelijke toelichting

##### Meerdere verkopen

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat er meerdere goederen zijn begrepen in deze verkoopvoorwaarden. Elk goed betreft een aparte verkoop in deze eenvormige verkoopvoorwaarden. Massavorming is in deze niet mogelijk.

De kandidaat-kopers zijn vrij om op verschillende goederen te bieden, maar worden erop gewezen dat zij gehouden zijn aan elk bod dat zij uitbrengen, en zoals hierna vermeld slechts één onroerend goed kunnen verwerven uit deze (in totaal elf) verkopen.

Deze elf verkopen zijn zoals hierna vermeld opgedeeld in zes biedingsprocedures. Zo zal eerste biedingsperiode de verkoop omvatten van de loten 1 van zowel De Borghgravelaan als Sint-Jacobushof. De tweede biedingsperiode zal de verkoop omvatten van loten 2 van zowel De Borghgravelaan als Sint-Jacobushof. Enz.

eerste dubbel blad



✓ Indien beide  
biedingen een  
hoop zijn voor  
deze goederen,  
zal worden  
toegewezen aan  
het eerste  
uitgebrachte  
hoopste bod.  
Verzapper

Ingeval het hoogste bod op twee of meer goederen door dezelfde persoon werd uitgebracht zal aan deze bieder worden toegewezen het goed waarvoor het hoogste bod door hem/haar werd uitgebracht; ✓

Bijzondere voorwaarden specifiek van toepassing op deze verkopen - publieke procedure

Deze verkoop geschiedt tevens onder "de bijzondere verkoopsvoorwaarden voor de verkoop bij publieke procedure van bouwgronden", goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 november 2011 waarvan uittreksel aan voorliggende akte zal gevoegd blijven, luidende als volgt met eigen onderlijning door ondergetekende notaris:.

**"Artikel 1:** De kandidaat-koper, die meerderjarig moet zijn, kan slechts één bouwplaats verwerven.

Vennootschappen zijn uitgesloten.

Onder bouwplaats wordt verstaan: een bouwgrond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning.

**Artikel 2:** De kandidaat-koper moet op de datum van de toewijzing van het perceel minimum vijf jaar in België woonachtig zijn; deze voorwaarde dient bewezen aan de hand van een getuigschrift van woonst, af te leveren door de gemeentebesturen waar de kandidaat-koper de laatste vijf jaar gewoond heeft.

Het getuigschrift van woonst dient voorgelegd aan de werkende notaris op het ogenblik dat de verkoop plaatsvindt.

Bij een gemeenschappelijke aankoop is het voldoende dat één van de partners aan de verplichting voldoet wat betreft het woonachtig zijn in België

**Artikel 3:** De koper of zijn rechtsopvolger is gehouden door de bouwverplichting.

Binnen de zeven jaar vanaf de datum van de verkoopakte dienen de bouwwerken voltooid te zijn en het gebouw bewoond te zijn door de koper.

De woning dient opgericht met stipte en algehele inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften ter zake.

De verkoper kan de koper omwille van redenen van overmacht in hoofde van de koper of andere oorzaken onafhankelijk van diens wil uitstel van bouwtermijn verlenen.

**Artikel 4:** De koper dient het gebouw zelf te bewonen en dit gedurende een ononderbroken periode van minimum 15 jaar.

Het bewonen van het gebouw dient o.m. te blijken uit het ingeschreven zijn op het adres van de opgerichte woning, vermeld in de bevolkings- of vreemdelingenregisters.

Een gedeeltelijke bestemmingswijziging van de woning is toegelaten voor de uitoefening door de koper van een vrij beroep of handelsactiviteit mits voldaan is aan de wettelijke voorwaarden, en mits voorafgaandelijke expliciete toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

**Artikel 5:** Het is de koper verboden de grond en de erop te bouwen woning geheel of gedeeltelijk te verkopen, te vervreemden, te verhuren, ter beschikking te stellen van een derde of er zakelijke rechten aan toekennen, binnen een termijn van vijftien jaar, tenzij met voorafgaandelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

**Artikel 6:** In geval van verkoop van het onbebouwd perceel, binnen de termijn van zeven jaar na het verlijden van de koopakte, heeft de verkoper een recht van voorkoop aan de verkoopprijs vermeld in oorspronkelijke akte van verkoop door de verkoper aan de koper.

De kosten vallen ten lasten van de initiële koper.

**Artikel 7:** In ieder geval verplicht de koper zich om aan de hoger vermelde derde kennis te geven van de verkoopsvoorwaarden, in ieder geval van artikel 1 tot en met artikel 6, en deze in de akte van verkoop, verhuur, ... in extenso in te lassen en die derde de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn, na te komen, zonder dat er vernieuwing van termijnen uit kan voortspuiten.

**Artikel 8: sancties**

§1. Indien de koper of zijn rechtsopvolger niet voldaan heeft aan de bouwverplichting zoals bepaald in artikel 3 voormeld, dient deze na ingebrekestelling door de deurwaarder in opdracht van het verkopend bestuur, voor elk jaar of een gedeelte van een jaar vertraging in de bouwwerken en het bewonen van de woning, een boete te betalen gelijk aan 10 % van de verkoopprijs van de grond.

§2. Indien blijkt dat de koper of zijn rechtsopvolger de door hem gebouwde woning niet zelf bewoont gedurende een termijn van ten minste vijftien jaar, zal deze laatste in gebreke worden gesteld door een gerechtsdeurwaarder in opdracht van het verkopend bestuur. De koper dient per jaar of een gedeelte van een jaar dat de woning niet zelf wordt bewoond, aan de verkoper een boete te betalen gelijk aan 20 % van de verkoopprijs, vermeld in de verkoopakte.

§3. Indien de koper of zijn rechtsopvolger het door hem of haar aangekocht perceel grond en de erop te bouwen woning verkoopt, vervreemdt, verhuurt, ter beschikking stelt van een derde of er zakelijke rechten aan toekent zonder toestemming van het college van burgemeester en schepenen, dient deze een boete te betalen die als volgt wordt bepaald:

- vervreemding binnen een termijn van 5 jaar na ondertekening van de akte: 100 % van de verkoopprijs;
- vervreemding tussen het 5de en 10de jaar na ondertekening van de akte: 75 % van de verkoopprijs;
- vervreemding tussen het 10de en 15de jaar na ondertekening van de akte: 50 % van de verkoopprijs.

§4. Onverminderd het bepaalde in §1 tot en met §3 van onderhavig artikel kan, voor zover niet begonnen is met de bouwwerken, de verkoop van rechtswege ontbonden worden na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot door verkoper.

De in de akte bepaalde verkoopprijs zal dan terugbetaald worden mits afhouding van alle door de verkoper gedane kosten in casu.

§5. Ingeval van gedwongen verkoop of onroerend beslag ingevolge vonnis vervallen alle voorwaarden en sancties.

**Artikel 9:** Elk verschil in de opgegeven oppervlakte, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper beschouwd worden en geen invloed hebben op de verkoopprijs, zoals hierna vermeld.

**Artikel 10:** De grond wordt verkocht in de staat en in de ligging waarin hij zich thans bevindt en die de koper verklaart te kennen, zonder waarborg van de toestand van de ondergrond, noch van de oppervlakte, met alle actieve en passieve, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, zichtbare en niet-zichtbare gebreken, vrij van lasten, hypotheken en andere rechten van derden, zoals hierna vermeld.

De koper aanvaardt het goed in deze staat, en zonder de hierboven vermelde waarborgen."

**Verkoop**

**Beschrijving van het goed**

**Bouwgronden gelegen De Borghgravelaan**

**- verkoop 1:**

tweede dubbel blad



**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan (lot 1), gekadastraerd volgens titel sectie F deel van nummer 625/m en voorheen ten kadaster sectie F deel van nummer 0652H2P0000, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie F nummer 0652D3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are zeven en negentig centiare (3a 97ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nog niet gekend.

- *verkoop 2:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan (lot 2), gekadastraerd volgens titel sectie F deel van nummer 625/m en voorheen ten kadaster sectie F deel van nummer 0652H2P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie F nummer 0652E3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are dertig centiare (3a 30ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nog niet gekend.

- *verkoop 3:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan (lot 3), gekadastraerd volgens titel sectie F deel van nummer 625/m en voorheen ten kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie F nummer 0652F3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are dertig centiare (3a 30ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nog niet gekend.

- *verkoop 4:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan (lot 4), gekadastraerd volgens titel sectie F deel van nummer 625/m en voorheen ten kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000, thans ten kadaster bekend sectie F nummer 0652G3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are dertig centiare (3a 30ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nog niet gekend.

PLAN

Zoals deze goederen staan afgebeeld als LOTEN 1 tot en met 4 op het afpalingsplan (actualisatie verkavelingsplan teneinde te voldoen aan de vereisten van precad), opgemaakt door landmeter-expert GEOMEASURE te Hasselt op 23 maart 2022; welk plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71065-10747 en gehecht is gebleven aan navermelde verkavelingsakte verleden voor notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder op 17 november 2022.

De bouwgronden gelegen Sint-Jacobushof

- *verkoop 5:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, tweede afdeling, deelgemeente HEUSDEN, tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen Sint-Jacobushof (Lot 1), gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 380/E en voorheen ten kadaster sectie C deel van nummer 0380E P0000, thans ten kadaster

bekend sectie C nummer 0743AP0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van drie are zeven en zeventig centiare (3 a 77 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: één euro (€ 1).

- *verkoop 6:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, tweede afdeling, deelgemeente**

**HEUSDEN, tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen Sint-Jacobushof (Lot 2), gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 380/E en voorheen ten kadaster sectie C deel van nummer 0380E P0000, thans ten kadaster bekend sectie C nummer 0743BP0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van drie are twee en negentig centiare (3 a 92 ca).

- *verkoop 7:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, tweede afdeling, deelgemeente**

**HEUSDEN, tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen Sint-Jacobushof (Lot 3), gekadastraerd gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 380/E en voorheen ten kadaster sectie C deel van nummer 0380E P0000, thans ten kadaster bekend sectie C nummer 0743CP0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van vier are acht centiare (4 a 08 ca).

- *verkoop 8:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, tweede afdeling, deelgemeente**

**HEUSDEN, tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen Sint-Jacobushof (Lot 4), gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 380/E en voorheen ten kadaster sectie C deel van nummer 0380E P0000, thans ten kadaster bekend sectie C nummer 0743DP0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van vier are vier en twintig centiare (4 a 24 ca).

- *verkoop 9:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, tweede afdeling, deelgemeente**

**HEUSDEN, tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen Sint-Jacobushof (Lot 5), gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 380/E en voorheen ten kadaster sectie C deel van nummer 0380E P0000, thans ten kadaster bekend sectie C nummer 0743EP0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van vier are negen en dertig centiare (4 a 39 ca).

- *verkoop 10:*

**GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, tweede afdeling, deelgemeente**

**HEUSDEN, tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen Sint-Jacobushof (Lot 6), gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 380/E en voorheen ten kadaster sectie C deel van nummer 0380E P0000, thans ten kadaster bekend sectie C nummer 0743FP0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van vier are vijf en vijftig centiare (4 a 55 ca).

PLAN

Zoals deze goederen staan afgebeeld als LOTEN 1 tot en met 6 op het afpalingsplan (actualisatie verkavelingsplan op basis van de meest recente kadastrale nummers en vervolledigd teneinde te voldoen aan de vereisten van precad), opgemaakt door landmeter-expert Diederik Dirickx te Heusden-Zolder op 12 januari 2023; welk plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer 71502-10338 en

derde dubbel blad



gehecht is gebleven aan navermelde verkavelingsakte verleden voor notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder op 2 maart 2023.

Perceel grond DE KEENEN

- *verkoop 11:*

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, DERDE AFDELING, DEELGEMEENTE ZOLDER, EERSTE AFDELING

Een perceel grond gelegen in woongebied, ter plaatse gekend De Keenen, gekadastraerd volgens titel sectie F deel van nummers 696/E, 692, 683 en 684 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie F nummer 0684EP0000, met een oppervlakte van zeven are vijfenvijftig centiare (7 a 55 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: één euro (€ 1).

Hierna samen of apart "*het goed*" en/of "*de goederen*" genoemd.

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

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

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

**Oorsprong van eigendom**

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt:

**Voor de percelen bouwgrond in de Borghgravelaan:**

- Verkoop 1 (lot 1): honderd en vier duizend vijfhonderd euro (€ 104.500,-).
- Verkoop 2 (lot 2): drie en negentig duizend vijfhonderd euro (€ 93.500,-).
- Verkoop 3 (lot 3): vijf en negentig duizend zeventienhonderd euro (€ 95.700,-).
- Verkoop 4 (lot 4): drie en negentig duizend vijfhonderd euro (€ 93.500,-).

**Voor de percelen bouwgrond in Sint-Jacobushof:**

- Verkoop 5 (lot 1): negen en tachtig duizend honderd euro (€ 89.100,-);
- Verkoop 6 (lot 2): twee en negentig duizend vierhonderd euro (€ 92.400,-).
- Verkoop 7 (lot 3): vijf en negentig duizend zeventienhonderd euro (€ 95.700,-).
- Verkoop 8 (lot 4): zeven en negentig duizend negenhonderd euro (€ 97.900,-).
- Verkoop 9 (lot 5): honderd en drie duizend vierhonderd euro (€ 103.400,-).
- Verkoop 10 (lot 6): honderd en zes duizend zeventienhonderd euro (€ 106.700,-).

**Voor het perceel grond DE KEENEN:**

- Verkoop 11: honderd drie en veertig duizend euro (€ 143.000,-).

**Minimumbod**

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

**Instelpremie**

In afwijking van de algemene voorwaarden wordt **geen premie** toegekend aan de eerste bieder.

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen.

- voor de loten 1 van zowel De Borghgravelaan als Sint-Jacobushof starten de biedingen op 29 mei 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 6 juni 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.

- voor de loten 2 van zowel De Borghgravelaan als Sint-Jacobushof starten de biedingen op 10 juni 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 18 juni 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.

- voor de loten 3 van zowel De Borghgravelaan als Sint-Jacobushof starten de biedingen op 19 juni 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 27 juni 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.

- voor het lot 4 van Sint-Jacobushof en de grond De Keenen starten de biedingen op 1 juli 2024 om 13.00 uur.

1 loten 1  
en de

Verzorgd

vierde dubbel blad



De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 9 juli 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 verkoopsvoorwaarden.

- voor het lot 6 van Sint-Jacobushof starten de biedingen op 10 juli 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 18 juli 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 verkoopsvoorwaarden.

#### **Bezoeken**

Daar het een verkoop van gronden betreft zullen er geen bezichtigingsdagen worden vastgesteld.

Bij vragen omtrent de mogelijkheden en stedenbouwkundige toestand kunnen de kandidaat-kopers zich richten tot de dienst ruimtelijk beheer en woonbeleid van de gemeente Heusden-Zolder: 011 80 82 33.

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

#### **Publiciteit**

De tekoopstelling van de online openbare verkoop van deze goederen zal gepubliceerd worden in het Belang van Limburg, Zimmo.be, biddit.be, Immoweb en notaris.be.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd is en dus vrij van gebruik.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de 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.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten, zoals ook blijkt uit de opzoekingen via het e-voorkooploket op 9 april 2024.

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de verkoper dat:

- aan het verkochte goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;



- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen – het betreft hier immers een (bouw)grond;
- het verkochte goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

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

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

#### **Staat van het goed – Gebreken**

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

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

#### **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.

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

De 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, met uitzondering, voor wat betreft de verkopen in De Borghgravelaan en de Sint-Jacobushof, van deze desgevallend voortvloeiende uit navermelde verkavelingen of de verkavelingsakten.

Zoals opgenomen in navermelde verkavelingsakten worden de bouwgronden in De Borghgravelaan en de Sint-Jacobushof immers vrij van enige erfdienstbaarheden door bestemming van de eigenaar verkocht.

vijfde dubbel blad



### **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.

### **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.

### **Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

### **Administratieve bepalingen**

#### **- Stedenbouwkundige voorschriften**

##### *Algemeen*

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

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

##### *Inlichtingen*

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° de stedenbouwkundige uittreksels de dato 25 augustus 2023, 29 januari 2024 en 1 februari 2024, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1. dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van navermelde vergunningen

#### **Verkopen De Borghgravelaan**

**- voor het perceelnummer 0652K2 P0000 werden volgende stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:**

- op 23 mei 1972 voor de uitbreiding van de bibliotheek (gemeentelijk dossiernummer: 72/0/1/423Z);

- op 15 juli 1975 voor de uitbreiding van de bibliotheek (gemeentelijk dossiernummer: 75/0/1/984Z);

- op 15 juni 2015 voor het slopen van de gemeentelijke academie en het kappen van bomen (gemeentelijk dossiernummer: 15/107);

- een stedenbouwkundig attest werd bekomen op 10 februari 2014 voor verkaveling, nieuwbouw eengezinswoning, Nieuwbouw meergezinswoning, Slopen bijgebouw, Ontbossen (gemeentelijk dossiernummer: 13/009);

- volgende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd ingediend: Aanvraag herinrichten van dorpskern Boekt – dossier nog lopende.

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:

Verkopen De Borghgravelaan en de Keenen:  
woongebied.

Voormeld goed ressorteert tevens onder het Bijzonder Plan van Aanleg “Boekt”, goedgekeurd op 27 augustus 2004, met bestemming:

- ° zone voor residentiële bebouwing;
- ° zone voor voetpaden en dienstwegen;
- ° zone voor privaat groen;
- ° zone voor gelijkberechtigtd verkeer;

Verkopen Sint-Jacobushof:  
woongebied met landelijk karakter.

Voormeld goed ressorteert tevens onder het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Everse!”, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemming:

- ontsluitingspunt;
- Projectzone 4;
- zone voor openbaar nut 1;

3. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat voor de verkopen in De Borghgravelaan en Sint-Jacobushof navermelde omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.

Dat er geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is voor de verkoop van het perceel de Keenen;

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

Uit bovenvermelde vastgoedinformatie blijkt tevens:

Verkopen De Borghgravelaan:

- dat het goed ressorteert onder het Rooiijnplan: “Ubbelstraat - de Borghgravelaan (kruispunt)”, goedgekeurd op 27 juni 2019, doch niet getroffen is door deze rooiijn en er dus geen grondverhandelingen dienen te gebeuren;

- opgenomen in het register voor onbebouwde percelen sedert 16 juni 2014.

- betreffende het perceel 652HK2 P0000:

“→ De stukken openbaar domein zijn gedesaffecteerd, dus geen openbaar domein meer.

→ Bij punt 17:

*Op de percelen is geen milieuvergunning afgeleverd. Er zijn dan ook geen Vlarebo-activiteiten van toepassing.*

*Het perceel 3F652K2 is wel opgenomen in het grondeninformatieregister omwille van een bodemverontreiniging afkomstig van de stookolietank van de voormalige gemeentebibliotheek in Boekt.*

*Er werd ondertussen een bodemsaneringsproject uitgevoerd. OVAM heeft hierover op 13 februari 2023 een eindverklaring afgeleverd waaruit het volgende blijkt:*

*De sanering bestond uit een ontgraving van verontreinigde gronden met toepassing van een selectieve drijfslagverwijdering en een grondwaterbemaling. De*

zesde dubbel blad



ontgraving werd in 2 fasen uitgevoerd: een eerste fase met een ontgraving tot 1,5 m-mv en een ontgraving van een diepere sleuf waaruit selectief drijfslaag verwijderd werd. Daarna werd de bemalings- en grondwaterzuiveringsinstallatie geplaatst. Na voldoende verlaging van het grondwater werd de tweede fase van ontgraving tot 4 m-mv uitgevoerd. Met de uitgevoerde sanering werd de verontreiniging volledig verwijderd.

*Besluit ter hoogte van de gesaneerde zone(s): Na de uitvoering van de bodemsaneringswerken is er geen reden meer om aan te nemen dat er ter hoogte van de voormalige ondergrondse tank een bodemverontreiniging is.*

*Uit de resultaten van het eindevaluatieonderzoek blijkt dat met de uitvoering van de bodemsaneringswerken de doelstellingen van de bodemsanering werden bereikt.”.*

#### Verkopen Sint-Jacobushof

- dat het goed ressorteert onder het Rooilijnplan: “Sint-Jacobushof”, goedgekeurd op 30 januari 2020, doch niet getroffen is door deze rooilijn en er dus geen grondverhandelingen dienen te gebeuren.

#### Verkoop De Keenen

De verkoper verklaart dat er zonder akkoord en vergunning een constructie werd opgericht door een aangrenzende eigenaar op het te verkopen goed, achteraan tegen de linker perceelgrens, welke constructie kleiner is dan 20m<sup>2</sup>.

De e-mail van 6 februari 2024 de gemeente Heusden-Zolder betreffende de constructie achteraan op het perceel luidt letterlijk als volgt: “Bij brief van 5 februari 2024 werden de aangrenzende eigenaars aangemaand de constructie voor 1 mei 2024 te verwijderen, uit een gesprek met hen is gebleken dat dit geen probleem zou zijn.”.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 25 augustus 2023, 29 januari 2024 en 1 februari 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

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

#### *Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf*

#### Verkopen De Borghgravelaan:

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied - pluviaal, door hevige neerslag;
- 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 (middelgrote kans op overstromingen).

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

3. De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

#### Verkopen Sint-Jacobushof en De Keenen

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend 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: A (geen overstroming gemodelleerd).

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

3. De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

4. Voor wat betreft het perceel "De Keenen" wijst de verkoper de koper erop, ingevolge e-mail van 9 januari 2024 dat het profiel van de schaamloop niet meer merkbaar is, zodat deze waarschijnlijk onder het perceel loopt.

#### *Bosdecreet*

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

#### *Natuurdecreet*

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

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

#### *Onroerend erfgoed*

De verkoper verklaart dat er hem voor het hierboven beschreven goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

zevende dubbel blad



De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

*Onteigening - rooilijn - inneming*

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Betreffende de verkopen van De Borghgravelaan en sint-Jacobushof:

Zoals hierboven vermeld ressorteert voormeld goed onder respectievelijk het rooilijnplan "Ubbelstraat - de Borghgravelaan (kruispunt)" of "Sint-Jacobushof", doch niet getroffen is door deze rooilijn en er dus geen grondverhandelingen dienen te gebeuren.

*Bestaande toestand*

De verkoper verklaart dat de percelen in De Borghgravelaan en Sint-Jacobushof zijn gelegen in een verkaveling, zoals voormeld en aldus een bouwgrond betreffen.

Voormeld perceel De Keenen is gelegen in woongebied en de verkoper verklaart dat voor dit perceel geen vergunningen werden afgeleverd.

Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd (de gronden waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen), verklaart de verkoper aldus voor het perceel De Keenen dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

De koper wordt hierbij ingelicht over de noodzaak om een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aan te vragen vooraleer te mogen bouwen op bovenvermeld goed, hetgeen geldt voor zowel het perceel De Keenen als de overige goederen gelegen in een verkaveling.

*Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen*

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

*Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop*

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

*Verdeling - verkaveling*

Verkopen De Borghgravelaan:

Voormeld perceel grond heeft, onder grotere oppervlakte, het voorwerp uitgemaakt van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, afgeleverd door het

College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Heusden-Zolder op 8 september 2021 voor het kappen van bomen, aanleggen van een bufferbekken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing, (gemeentelijk dossiernummer: 2021/006).

Deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft daarna het voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsakte verleden voor notaris Truus Jaspers met standplaats te Heusden-Zolder op 16 november 2022, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 onder nummer 071-T-23/11/2022-11933.

#### Verkopen Sint-Jacobushof

Voormeld perceel grond heeft, onder grotere oppervlakte, het voorwerp uitgemaakt van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Heusden-Zolder op 8 september 2021 voor het kappen van bomen, aanleggen van een bufferbekken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing, (gemeentelijk dossiernummer: 2021/006).

Deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft daarna het voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsakte verleden voor notaris Truus Jaspers met standplaats te Heusden-Zolder op 2 maart 2023, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 onder nummer 071-T-24/03/2023-02838.

#### Algemeen voor beide verkavelingen

De notaris wijst de kandidaat-koper op voormelde akten, waarvan een uittreksel samen met de verkoopvoorwaarden zal worden gepubliceerd.

De koper zal er een kopie van ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. Hij neemt alle rechten en verplichtingen van de verkoper die eruit voortvloeien over.

Hij verplicht zichzelf en hij verplicht zijn erfgenamen, de rechthebbenden of de huurders om alle clausules, erfdiensbaarheden en voorwaarden erin vervat te respecteren.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht van het hierbij verkochte goed zullen de translatieve of declaratieve akten van eigendoms- of genotsoverdracht, de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde kennis heeft van deze verkavelingsakte en dat hij er zich toe verplicht deze te respecteren.

#### **- Milieu – Bodembeheer**

##### *Wettelijke informatie*

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

##### *Bodemattest*

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Heusden-Zolder heeft bij brief van de dato 25 augustus 2023 en 1 februari 2024 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd, met uitzondering van:

#### Verkopen Sint-Jacobushof:

Zoals blijkt uit bovenvermelde vastgoedinformatie:

“Op 6 oktober 2021, 22 november 2021 en 17 januari 2022 werd akte genomen van Omgevingsmeldingen voor de bronbemaling in het kader van de rioleringswerken van het Sint-Jacobushof”.

#### Verkopen De Borghgravelaan:

achtste en laatste  
dubbel blad



Betreffende het perceel 652HK2 P0000, zoals voormeld in de vastgoed informatie betreffende de voormalige bodemverontreiniging afkomstig van de stookolietank van de voormalige gemeentebibliotheek in Boekt. Waarvan uit de resultaten van het eindevaluatieonderzoek blijkt dat met de uitvoering van de bodemsaneringswerken de doelstellingen van de bodemsanering werden bereikt.

2. Alle goederen m.u.v. perceel 0652K2 P0000 (De Borghgravelaan

De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op de hierboven vermelde goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 24 januari 2023, 29 maart 2023 en 9 januari 2024, voorgelegd.

De inhoud van deze gelijkkluidende bodemattesten luidt als volgt:

*"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 risicogrund 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 worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

perceel 0652K2 P0000 (De Borghgravelaan

*"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 26.06.2017 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het bodemsaneringsproject van 22.04.2020 werd bij de OVAM ingediend op 27.04.2020. Hierop werd*

*door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.*

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Nieuwe verontreiniging

**DATUM: 26.06.2017**

**TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek**

**TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Ubbelstraat 103, Heusden-Zolder**

**AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW**

**DATUM: 22.04.2020**

**TYPE: Bodemsaneringsproject**



*TITEL: Bodemsaneringsproject Ondergrondse stookolietank, Ubbelstraat 103 te 3550 Heusden-Zolder*

*AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde goed 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. De verkoper verklaart dat er voor het perceel 0652K2 P0000 geen risicoactiviteiten meer zijn uitgevoerd na bovenvermeld bodemsaneringsproject.

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

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

*Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)*

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

#### **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.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte 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 verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **Overdracht van risico's**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### **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 ingenottering. 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.

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

De toewijzing wordt **niet** toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### **Artikel 5.**

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

#### **Biedsystemen**

Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

#### Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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 bidder 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 bidder 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 bidder 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

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

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

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

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

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

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

#### **Sterkmaking**

Artikel 20. Deieder 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 Burgerlijk Wetboek).

#### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **Kosten**

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 nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %).

Het bedraagt:

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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 verkoopvoorwaarden.

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

#### **Sancties**

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper 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 herverving 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

Gerechtigd 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 Gerechtigd Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

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

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

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

#### **Waarschuwing**

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

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

#### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtigd 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 [bidit.be](http://bidit.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.

Goedgekeurd  
de doorhaling  
van

6 lijn(en)  
2 woord(en)  
2 letter(s)  
0 getal(len)

**Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

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).

Partijen verklaren tijdig kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Heusden-Zolder, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.

**Relaas voor kantoor VLABEL RE nog niet ontvangen**

**Registratierelaas**

---

Akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 17/04/2024, repertorium 29623

Blad(en): 31 Verzending(en): 4

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 22 april 2024 (22-04-2024)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0006762

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

+++De geregionaliseerde registratierechten van het Vlaams Gewest worden bepaald en geïnd door het Vlaams Gewest.+++

De ontvanger