

Rep.
OV - eenvormige
verkoopsvoorw. -
online (biddit.be)
03/07/2024

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Nr.	Verkoopsvoorwaarden	2024
-----	---------------------	------

Op heden, drie juli tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester **Truus JASPERS**, notaris met standplaats te Heusden-Zolder, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...).

Handelend in zijn hoedanigheid van curator en schuldeiser van de massa zoals hierna vermeld.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Meester **Truus JASPERS**, Notaris

Guido Gezellelaan 22

3550 Heusden-Zolder

Telefoon: 011 28 63 86

E-mail: info@vjnotarissen.be.

Beschrijving van het goed

GEMEENTE ZONHOVEN, tweede afdeling

Een grondig te renoveren woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen volgens recent kadastraal uittreksel te Koningsbergweg 42, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 85/C/3 en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie D nummer 0085C3P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van acht are negenentachtig centiare (08a 89ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderd vijfendertig euro (€ 1.135,00).

PLAN

Zoals dit goed staat afgebeeld als LOT 10 op het verkavelingsplan opgemaakt door landmeter Nelissen op 13 september 1964, welk plan gehecht bleef aan navermelde verkavelingsakte verleden voor notaris José Hendrickx te Beringen op 7 augustus 1973.

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.

20-00-1100/001
CG

eerste dubbel blad

De curator verklaart dat in deze verkoop geen roerende goederen zijn begrepen. De roerende goederen die niet zouden verwijderd zijn op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, zullen door de koper mogen behouden worden zonder vergoeding en worden niet verwijderd op kosten van de curator of de verkoper.

Oorsprong van eigendom

(...)

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.

(...)

Pandregister en beslagberichten

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris in het Pandregister (Pandwet van 11 juli 2013) op 17 juni 2024 is gebleken 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.

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris van de beslagberichten op 19 juni 2024 is gebleken dat:

(...)

Procedure

(...)

5. DE VERZOEKER

De curator, optredende in naam van de massa der schuldeisers, verzoekt, zoals hierboven vermeld, om over te gaan tot de openbare verkoop van dit goed, via Biddit.

6. IDENTITEIT VAN DE EIGENAARS VAN HET GOED

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdachtendertigduizend euro (€ 138.000,00).

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 12 augustus 2024 om veertien uur (14:00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 20 augustus 2024 om veertien uur (14:00 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.

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 dinsdag 27 augustus 2024 om zeventien uur (17:00 uur).

tweede dubbel blad

Bezoeken

Gelet op de toestand van het goed zal dit door de kandidaat-kopers niet bezocht kunnen worden.

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

De kandidaat-kopers worden gewezen op de slechte toestand van de gebouwen, zoals ook hierna beschreven en verklaren te zijn ingelicht dat zij door hun eventueel bezoek de gebouwen zullen betreden op eigen risico.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, het bij deze te verkopen eigendom niet verhuurd of verpacht is door de verkoper en dus vrij is 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 verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, 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 curator verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de curator dat, voor zover hij weet:

- 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 uitgereikt;
- 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 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Het goed betreft een door brand zwaar beschadigde woning.

Bij een schrijven de dato 8 februari 2023 had de Brandweerzone Oost-Limburg het volgende meegedeeld, naar aanleiding van de vraag of de veiligheid van potentiële kopers kon worden gegarandeerd:

“Toen hebben we al de vraag gesteld om het gebouw te laten controleren door een bouwkundige omdat er een balk in slechte staat was. Blijkbaar staat het gebouw nu dus al bijna 3.5 jaar leeg.

Dan gaat het er niet beter op geworden zijn.

Ik kan dus zeker niet zeggen of het gebouw veilig is om te betreden.”

Ondergetekende notaris heeft bij schrijven de dato 4 juni 2024 gericht aan de Brandweerzone Oost-Limburg, gevraagd of zij de veiligheid van potentiële kopers kan garanderen en of er desgevallend een verslag van de brandweer kon afgeleverd worden.

De Brandweerzone Oost-Limburg heeft bij schrijven van 25 juni 2024 het volgende meegedeeld, hierna letterlijk overgenomen:

“In principe is onderstaand bericht nog steeds geldig. De brandweer volgt deze zaken niet op. Studiebureaus en aannemers moeten dit oplossen.

Het is wel zo dat Brandweerzone Oost-Limburg qua preventie niet bevoegd is voor Zonhoven. Dat is Hulpverleningszone Zuid-West Limburg.

Indien jullie alsnog de hulp van de brandweer zouden nodig hebben in deze zaak moeten jullie zich tot die zone wenden.”

De koper verklaart, door het uitbrengen van een bod en de voorafgaandelijke aanvaarding van de verkoopsvoorwaarden, hierover uitdrukkelijk op de hoogte te zijn gebracht door ondergetekende notaris.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de curator of 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.

Wat betreft de precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte wordt tevens verwezen naar het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling

Hasselt de dato 11 november 2022, waarvan het besluit hierna letterlijk wordt aangehaald hierna, bij de administratieve bepalingen.

Gemeenheden

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

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

De curator verklaart daaromtrent noch zelf overeenkomsten te hebben aangegaan noch weet te hebben van overeenkomsten die werden gesloten door de verkoper, met uitzondering van de overeenkomst opgenomen in de akte van aankoop, verleden voor notaris Nathalie Bovend'aerde te Zonhoven en notaris Filip Junius te Hasselt op 9 februari 2009, hierna letterlijk aangehaald:

“De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van overeenkomsten inzake overdracht van mandeligheid zowel wat betreft de muren als wat betreft de afsluitingen, behoudens de volgende opmerkingen:

- de afsluiting aan de achterzijde is geplaatst in gemeenschappelijk overleg en op gemeenschappelijke kosten met de achterburen;

- de afsluitingen aan de linker- en rechterzijde zijn geplaatst op de perceelsgrens, doch op kosten van de verkoper bij deze.”

Bovendien wordt ook hier verwezen naar het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Limburg – afdeling Hasselt van 11 november 2022, waarvan het besluit hierna letterlijk wordt aangehaald, bij de administratieve bepalingen.

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 curator verklaart dat de verkoper, voor zover hij weet, geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd lastens het verkochte goed en verklaart, voor zover hij weet, geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

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 curator of 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 of 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.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de curator en 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 stedenbouw.

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

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit de verklaringen van de curator, een stedenbouwkundig uittreksel de dato 24 mei 2024 en het hypothecair getuigschrift dat :

1° voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt: voor het "*Bouwen van een woonhuis*" op 24 april 1995 (referte: gemeentelijk dossiernummer 1995/07190);

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: "*woongebieden met landelijk karakter*", volgens het Gewestplan "origineel gewestplan Hasselt-Genk";

3° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), dan wel een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, **met uitzondering van hetgeen hierna wordt vermeld inzake de opgelegde herstelmaatregelen;**

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

5° er een verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is of was op het goed, volgens de stedenbouwkundige inlichtingen:

“Verkavelingsvergunning

Beschrijving: ZIE DOSSIER

Referentie: 71066_1963_23

Gemeentelijk dossiernummer: 7204.V.51

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergunning

Datum beslissing: 12/11/1963

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Vervallen

(...)

Verkavelingsvergunning

Beschrijving: het verkavelen van een grond in 9 loten

Referentie: 71066_1987_3

Gemeentelijk dossiernummer: 7204.V.51

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergunning

Datum beslissing: 27/07/1987

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Lot informatie:

Nummer: Niet vervallen

Status: Niet vervallen”.

7° het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

De stedenbouwkundige inlichtingen vermelden verder nog het volgende:

“Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 108-8422

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied”.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 24 mei 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing en zal er reeds kennis van hebben vanaf de publiciteit.

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 curator biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Voormelde eigendomstitel de dato 9 februari 2009 vermeldt het volgende daaromtrent, hierna letterlijk overgenomen:

“Er dient wel opgemerkt te worden dat volgens de kadastrale gegevens de huidige toestand niet overeenstemt met de vergunde toestand.”

Bovendien verklaart de curator dat, bij vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Limburg, afdeling Hasselt, de dato 21 november 2022, werd geoordeeld als volgt:

“De rechtbank, zetelend in hoger beroep, recht doende op tegenspraak binnen de perken van het beroep.

Na herneming van de zaak voor de thans anders samengestelde zetel, het tussenvonnissen van 30.04.2018 verder uitwerkend.

Verklaart de vordering van appellanten in toepassing van artikel 646 oud BW, geformuleerd in hun syntheseberoepsbesluiten na deskundig onderzoek, neergelegd ter griffie op 20.01.2020, onontvankelijk, gelet op de uitputting van rechtsmacht.

Verklaart het hoger beroep met betrekking tot de vordering tot ontruiming in hierna vermelde mate gegrond.

Dienvolgens het bestreden vonnis op dit punt, evenals wat betreft de gerechtskosten in de verhouding tussen appellanten en eerste en tweede geïntimeerde q.q. hervormend:

Verklaart de vordering tot ontruiming in hierna vermelde mate deels gegrond.

Veroordeelt eerste en twee geïntimeerden q.q. tot verwijdering op de eigendom van appellanten van:

- de dwarsmuur met een hoogte van 2,55 m en een breedte van 34 cm, met toegangspoort, in de mate dat zij 20 cm op hun eigendom overbouwd is;*
- de afsluiting in betonnen palen,*
- de groene ursusdraad aan de voorkant;*
- de boordstenen van een vorige ursusdraad, met de aansluitende talud;*

- de taxushaag, een verwilderde rozenstruik, een klimplant “euonymus emerald gold” en een sierstruik “camelia japonica”,
binnen een termijn van drie maanden na de betekening van het vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 per dag vertraging, met een maximum van 12.500,00 euro waarboven geen dwangsom meer verbeurd kan worden.

Machtigt appellanten om, zo eerste en tweede geïntimeerde q.q., in gebreke blijven vrijwillig over te gaan tot verwijdering van de constructies en beplanting zoals hoger voormeld, over te gaan tot verwijdering ervan op kosten van eerste en tweede geïntimeerde q.q.

Wijst het meer- en/of anders gevorderde af.

Verklaart het hoger beroep in de mate dat het ingesteld werd jegens derde, vierde en vijfde geïntimeerde als gedaagden af als ongegrond.

Verklaart de vorderingen van derde en vierde geïntimeerde ten aanzien van eerste en tweede geïntimeerde q.q. zonder voorwerp.

Veroordeelt, in de verhouding tussen appellanten en eerste en tweede geïntimeerde q.q. appellanten enerzijds en eerste en tweede geïntimeerde q.q. anderzijds ieder tot betaling van de helft van de gerechtskosten van beide aanleggen, uitgezonderd de rechtsplegingsvergoedingen die worden omgeslagen, deze kosten in hoofde van deze partijen thans door hen niet begroot zijnde.

Veroordeelt, in verhouding tussen appellanten en derde en vierde geïntimeerde, appellanten tot betaling van de aan de zijde van derde en vierde geïntimeerde gevallen gerechtskosten in graad van beroep en vereffent deze kosten in hoofde van derde geïntimeerde op een rechtsplegingsvergoeding van 1.680,00 euro en in hoofde van vierde geïntimeerde op een rechtsplegingsvergoeding van 1.680,00 euro.”

Dit vonnis werd tot op heden niet gekantmeld door het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt I, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift.

Dit vonnis werd betekend aan de curator op 27 mei 2024 door kandidaat-gerechtsdeurwaarder Marc Janssen, handelend ter vervanging van gerechtsdeurwaarder Paul Janssen, gerechtsdeurwaarder ter standplaats Genk, er kantoorhoudende Schepersweg 17.

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

Ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 6.3.6.VCRO. Dit artikel voorziet in de opmaak van een **afzonderlijke akte waarin de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren**, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar en voor zover de vordering om de herstelmaatregel uit te voeren nog niet is verjaard.

De koper zal vanaf de ingenottreding in alle verplichtingen treden van de verkoper met betrekking tot voormelde stedenbouwkundige overtreding, inclusief de verplichting tot betaling van de dwangsom, geldboete en de kosten van het geding.

De curator verklaart dat voormeld vonnis werd betekend op 26 december 2023, zodat de herstelling in principe diende te gebeuren vóór 26 maart 2024. Om deze reden verbindt de koper zich ertoe om op zijn kosten zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een termijn van 3 maanden na het proces-verbaal van toewijs de werken uit te voeren. Indien de herstellingswerken niet binnen deze termijn uitgevoerd zijn, zal de koper vanaf de dag die volgt op het verstrijken van de herstelperiode van 2 maanden na het proces-verbaal van toewijs, een schadevergoeding van € 125,00 per dag verschuldigd zijn tot op de dag dat de herstelling plaatsvindt.

De schadevergoeding loopt automatisch, zonder dat een voorafgaande kennisgeving nodig is.

Verder informeert ondergetekende notaris de koper over het feit dat er door de tegenpartij in deze procedure advies wordt ingewonnen bij een advocaat bij de Orde van Advocaten van het Hof van Cassatie omtrent **cassatiemogelijkheden**.

De visie van de tegenpartij is namelijk letterlijk de volgende:

“De Rechter oordeelt dat er twee scheidingslijnen zijn (zie het tussenvonniss van 30.04.2018), meer bepaald een grens A die langs de woning met het huisnummer 42 loopt (de in het vonnis genoemde verwerende partij) en een grens B voor de woning met het huisnummer 40 (eisende partij).

Er wordt evenwel niet concreet bepaald aan wie de grond toebehoort, gelegen tussen de beide grenslijnen.

Volgens onze cliënten heeft dit voor gevolg dat:

a) zowel appellant alsook geïntimeerden geen eigendomsrecht hebben en als gevolg daarvan, ook geen toegang of gebruik kunnen hebben van deze strook tussen beide grenslijnen of scheidingslijnen;

b) de dwarsmuur van 2,55 m hoog, 34 cm breed en 5 m lang moet aan grenslijn B 20 cm worden verwijderd; de omzeggens gehele constructie die zich tussen de grenslijnen bevindt zou moeten worden behouden en zou dus niet mogen worden afgebroken; het toegangspoortje in de muur mag niet worden gebruikt om toekomstige eigenaars/kopers naar de achterliggende tuin te leiden; dit poortje zou gesloten moeten blijven; curator (...) heeft trouwens daarin een nieuw slot laten aanbrengen;

c) afbraak van volgende punten door de kopers binnen de drie maanden, onder verwijzing naar een dwangsom:

- de groene ursusdraad, 20 cm dwarsmuur, boordstenen van de vorige ursusdraad, taxushaag, sierstruiken, rozenstruiken ...

- verwijdering van de aangelegde talud aan de kant van de eisers en van de betonnen omheining; dit zal enkel mogelijk zijn en kunnen worden uitgevoerd door het inzetten van een graafmachine die via de linkerzijde van de woning in de achterliggende tuin zou kunnen geraken;

- tevens moet men dan eerst de haag bestaande uit coniferen en de ursusdraad verwijderen aan de linkerzijde, en daarvoor moet ook de heer Bart Schapmans, wonende op huisnummer 44, daarvan in kennis worden gesteld; de groene ursusdraad moet normaliter aan de straatzijde circa 5 m naar links opschuiven;

d) door de Rechter wordt niet bepaald wie het onderhoud zal moeten verrichten op de strook grond tussen de twee hoger bedoelde grenslijnen of scheidingslijnen; hierin zit weer een potentiële oorzaak voor toekomstige conflicten.

Onze cliënten verzoeken u als notaris hiermee rekening te houden en dit ook duidelijk ter kennis te brengen in de verkoopvoorwaarden t.a.v. kandidaat-kopers.

Aan één en ander zullen trouwens ook kosten verbonden zijn waarmee elke kandidaat-koper rekening zal willen/moeten houden.”

Door de betekening op 26 december 2023 is de cassatietermijn van drie (3) maanden intussen verstreken en kan voormeld vonnis als definitief worden beschouwd.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige toestand van de woning. De koper neemt alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot vermelde overtreding over, inclusief voormelde dwangsom, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, noch verhaal tegen de verkoper.

De koper verklaart onder meer te verzaken aan alle vorderingen tot nietigverklaring van verkoop uit hoofde van voormelde overtreding en tot vergoeding (door de verkoper) van gebeurlijke schade, van welke aard, die de koper daardoor zou kunnen lijden. De koper verklaart uitdrukkelijk op eigen risico te kopen en

ontslaat de verkoper en zijn rechtsopvolgers van elke vrijwaring voor de daden van derden die in de toekomst zouden ontstaan voortvloeiende uit gemelde overtreding en ontslaat ondergetekende notaris van alle eventuele aansprakelijkheden dienaangaande.

De curator verklaart geen zekerheid aan de koper te kunnen geven betreffende de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het onbebouwd gedeelte van het verkocht onroerend goed op te richten, om verbouwingen uit te voeren of om er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris wijst de koper er op dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onbebouwd gedeelte van het goed, voorwerp van deze akte, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De koper zal alle reglementen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw moeten naleven.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op 23 mei 2024, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

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

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

De curator verklaart bovendien dat, bij zijn weten, het hierboven vermelde goed nooit is overstroomd.

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

De curator verklaart bovendien dat, voor zover hij weet, het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de curator verklaard dat, bij zijn weten, 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.

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),

- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;

- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, er 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.

De curator verklaart en bevestigt dat, voor zover hij weet, de verkoper 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 van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Onteigening - rooilijn - inneming

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

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verklaart de curator dat, voor zover hij weet, niet alle door de verkoper uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied en hij geen garanties kan geven hieromtrent. De curator verklaart dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, het goed voorheen gebruikt werd als woning, doch wijst op de voormelde huidige toestand van het goed.

De curator verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De curator of 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 curator of verkoper.

Verwijzend naar hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de curator, voor zover hij weet en volgens het hypothecair getuigschrift en het register van herstellvorderingen, 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.

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.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, het bij deze verkochte goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);

- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

De gemeente Zonhoven heeft bij schrijven van 5 juni 2024 haar eerder schrijven van 26 juli 2023 bevestigd, met name:

“Dit is nog steeds van toepassing. De regelgeving is hierin niet gewijzigd.”

(...)

“In Zonhoven is er geen heffing op leegstand, dus hier hoeft u geen rekening mee te houden.

Op 21 april 2023 bekrachtigde de Vlaamse regering het decreet tot wijziging van diverse decreten m.b.t. wonen. De nieuwe regels traden in werking op 9 juni 2023. Eén van de wijzigingen is dat het functioneel recht van voorkoop wordt geschrapt. Vanaf 9 juni geldt er dus niet langer een voorkooprecht op woningen die op het leegstandsregister, het verwaarlozingsregister en/of het inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) staan. Voor alle woningen die op deze registers of de inventaris staan, krijgt het voorkooprecht automatisch de einddatum van 8 juni 2023. Dus wanneer het compromis dateert van na 9 juni 2023 is ook dit niet van toepassing.”

De koper erkent door ondergetekende notaris ingelicht te zijn over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister, de mogelijke belastingheffing en de eventuele vrijstelling daarvan.

De koper verklaart bovendien gewezen te zijn op de mogelijkheid om zelf te informeren bij de Gemeente Zonhoven omtrent de huidige stand van zaken en de verder verplicht te vervullen formaliteiten.

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De curator verklaart, voor zover hij weet, 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

Voormeld perceel grond heeft, onder grotere oppervlakte, het voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Zonhoven op 27 juli 1987 onder referentie 10. Deze verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft daarna het voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsakte verleden voor notaris José Hendrickx, destijds te

Beringen, op 7 augustus 1973, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 28 augustus daarna, boek 606, nummer 16.

De wijzigende verkavelingsakte werd verleden voor notaris Karl Smeets, destijds te Hasselt, vervangende zijn ambtgenoot, notaris Rose-Marie Vanhelmont te Hasselt, wettelijk belet, op 3 oktober 1988, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Hasselt 27 oktober daarna, boek 3157, nummer 3.

De notaris wijst de koper op voormelde akten om er een kopie van te ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing en zal dit al op voorhand ontvangen via de publiciteit. 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, erfdienstbaarheden 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 verkavelingsakten en dat hij er zich toe verplicht deze te respecteren.

Partijen bevestigen dat de vroegere akten waar in onderhavige akte naar verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel zullen vormen, om samen als authentieke akte te gelden, overeenkomstig artikel 19 van de Notariswet.

- 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 curator verklaart dat, bij zijn weten, er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, 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 Zonhoven heeft bij brief van 24 mei 2024 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De curator heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 24 mei 2024, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest 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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT:

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De curator verklaart, voor zover hij weet, 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.

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

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de 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.

6. Het adviesbureau Rimeco heeft bij schrijven van 23 maart 2023 het volgende meegedeeld:

"Het betreffende perceel 85C3 staat in Mistral niet gekend als een Vlarebogrond, en is dus niet onderzoeksplichtig bij overdracht. Een blanco bodemattest zal afgeleverd worden door OVAM.

Het blussen van de brand met water vormt eveneens geen verplichting tot PFASonderzoek.

Overdracht kan dus zonder bodemonderzoek."

Asbest

a) De curator verklaart dat, bij zijn weten, het bij deze hierboven beschreven gebouw werd opgericht vóór 2001, zoals bevestigd in het recent kadastraal uittreksel.

b) De curator verklaart dat het attest van 22 maart 2023 en met als unieke code 20230322-000558.000, aan de koper zal overhandigd worden bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en reeds voorafgaandelijk zal worden meegedeeld via de publiciteit.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren"

Stookolietank

1. In de voormelde eigendomstitel wordt er het volgende vermeld omtrent de stookolietank, hierna letterlijk overgenomen:

"De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van vierduizend zeshonderd liter in metaal.

De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorschreven door VLAREM II.

De verkoper verklaart dat een periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op tweeëntwintig juli tweeduizend en vijf zoals blijkt uit het conformiteitsattest afgeleverd door Rolf Verhaegen te Zonhoven, Senator Alfons Jeurissenlaan 1003.

De koper erkent een kopie van dit conformiteitsattest te hebben ontvangen.

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

2. De erkende technicus, Jo Bernaerts, van de maatschappij Vastgoed Experts heeft echter bij keuring van 5 december 2022 letterlijk het volgende vastgesteld:

“Afgebrande woning

- *Rondom geen tank gevonden*
 - ➔ *niet zichtbaar door begroeiing*
 - ➔ *niet aanwezig*
- *In woning geen inspectie*
 - ➔ *risico voor persoonlijk letsel*

Tanks in onbruik dienen binnen 3 jaar gesaneerd te worden.”

Bij bericht van 20 juni 2024 heeft Vastgoed Experts het volgende laten weten:

“Bij de inspectie van deze tank was er ter plaatse geen tank te vinden wegens de situatie ter plaatse.

Het ging hier over een afgebrande woning waardoor de keurder zich niet in de woning kon begeven voor zijn eigen veiligheid, rondom de woning was er ook geen tank te vinden.

Omwille van de situatie is er dan een attest opgemaakt waarin vermeld staat dat de tank in onbruik is door omstandigheden.

Indien de situatie ter plaatse veranderd is en onze keurder kan de woning betreden of de tank is buiten toegankelijk kan er een nieuwe afspraak ingepland worden indien er andermaal geen tank te vinden is kan er andermaal geen attest opgemaakt worden.”

De koper heeft kennis kunnen nemen van het voormelde attest de dato 5 december 2022 door de publiciteit die eraan verleend werd.

De koper zal het origineel conformiteitsattest de dato 5 december 2022 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

3. De stookolie die zich nog in de tank bevindt, is in de verkoop begrepen.

Energieprestatiecertificaat

De curator verklaart dat het energieprestatiecertificaat op heden niet voorhanden is. Het betreft het aan de koper over te dragen certificaat bij verkoop, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Partijen verklaren te weten dat de instrumenterende notaris gehouden is om aan het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) onverwijld melding te doen van de afwezigheid van het EPC bij deze akte.

Verder wijst de instrumenterende notaris de verkoper erop dat het VEKA steekproefsgewijs op de aanwezigheid van een EPC-certificaat controleert en citeert de sanctie voorzien in het Decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid, luidend als volgt: "Art. 13.4.10. §3. Als bij toepassing van artikel 11.2.2 blijkt dat de eigenaar geen geldig energieprestatiecertificaat aan de koper heeft overgedragen of aan de huurder ter beschikking gesteld heeft, en de betrokkene werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen, legt het Vlaams Energie en

Klimaatagentschap hem een administratieve geldboete op die niet lager is dan 1.000 euro, en niet hoger dan 5.000 euro, afhankelijk van het type gebouw, het beschermd volume of de bruikbare vloeroppervlakte."

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor de koper om klacht neer te leggen bij het VEKA met betrekking tot de afwezigheid van het EPC, indien dit voorhanden diende te zijn. De curator verklaart geen garanties te kunnen geven omtrent de verplichting tot voorlegging van een energieprestatiecertificaat op datum van heden.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de curator of verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het (nog te ontvangen) energieprestatiecertificaat.

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

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

De koper wordt er tenslotte op gewezen dat er geen energieprestatiecertificaat diende opgemaakt te worden indien er voor de woning geen beschermd volume kan worden bepaald, bijvoorbeeld door instorting van een deel van de gevel.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het goed is een residentieel gebouw.

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

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een (nieuw) EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het hierboven beschreven goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

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

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

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

Verwarmingsaudit

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op 23 mei 2024 blijkt dat de installatiebeheerder FLUXYS BELGIUM betrokken is bij het voorschreven goed.

Bij brief van 23 mei 2024 heeft de installatiebeheerder FLUXYS BELGIUM het volgende gemeld:

“Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90.”

Rookmelders

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

Dienaangaande verklaart de curator dat, bij zijn weten, het verkochte goed niet uitgerust is met rookmelders, in welk geval de koper zelf moet zorgen voor rookmelders ter volledige vrijwaring van de curator en de verkoper.

Zonnepanelen

De curator verklaart dat, voor zover hij weet, er zich op het dak van hoger beschreven goed **geen** zonnepanelen bevinden.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

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

Controle van de elektrische installatie

De notaris wijst erop dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. voormeld, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

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.

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.

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.

Registratiebelasting

De Vlaamse Belastingdienst heeft bij schrijven van 18 juni 2024 het volgende meegedeeld:

“Zie artikels 2.9.4.2.11 VCF (verlaagd tarief 3%) en 2.9.4.2.12 VCF (verlaagde tarieven 1% voor ingrijpende energetische renovatie (IER) en sloop en heropbouw (SLOHER)).

Indien de kopers van voormelde tarieven willen genieten zullen zij moeten voldoen aan de voorwaarden voorzien in de wet.

Enkel wat betreft het verlaagd tarief van 1% voor “sloop en heropbouw” voorziet de wet het volgende in artikel 2.9.4.2.12, § 1, 3^e lid:

“Als de verkrijger zich ertoe verbindt een gedeeltelijke herbouw of een herbouw uit te voeren als vermeld in het eerste lid, 1^o, wordt voor de toepassing van het verlaagd tarief met een woning gelijkgesteld een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat op een bepaald moment in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van één gezin of een persoon, als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, zevende lid, is gedaan.”

Indien er wordt aangekocht aan het verlaagd tarief van 3% of 1% voor IER, dan dient het goed op het ogenblik van de aankoop wel degelijk als “woning” te worden beschouwd.

Zie de definitie van “woning” in artikel 1.1.0.0.2, laatste lid, 6^o VCF:

6^o woning : het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen;

Indien het aangekochte gebouw niet voldoet aan het begrip ‘woning’ omdat er meer dan enkel normale herstel/onderhoudswerkzaamheden nodig zijn, en het dus de

aankoop van een gebouwd onroerend goed betreft dat nog niet tot bewoning is bestemd, maar door de aankoper bestemd wordt om tot woning te worden omgebouwd, wordt het beschouwd als bouwgrond. (zie art. 1.1.0.0.2., laatste lid, 6° en 7° VCF)

Verder verwijst ik naar ons standpunt 20052: [SP 20052 - Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – Begrip ‘woning’ | Vlaanderen.be](#):

Voorbeelden:

Rekening houdend met het bovenstaande komen bijgevolg **niet** in aanmerking:

- Een klassiek tuinhuis dat voor opslag is bedoeld.
- Een overdekte parkeerplaats ('carport') of garagebox.
- **Een ingestort huis.**

Uit uw vraag blijkt dat het gebouw (gedeeltelijk) is afgebrand en ingestort. Het is dan ook aannemelijk dat er meer dan normale herstel- en onderhoudswerken nodig zullen zijn opdat het terug tot huisvesting kan worden bestemd.

De verlaagde tarieven van 3% en 1% voor IER zullen bijgevolg niet mogelijk zijn.

Mogelijks kan het verlaagd tarief van 1% voor sloop en heropbouw wel van toepassing zijn, aangezien daar de voormelde uitzondering is voorzien waarbij het volstaat dat het pand op een bepaald moment in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van één gezin of een persoon (dit dient dan uiteraard het geval te zijn en wordt door ons gecontroleerd).

Uiteraard zullen in deze hypothese de kopers aan alle voorwaarden uit artikel 2.9.4.2.12 VCF moeten voldoen.”

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.

Premies – verzekering gewaarborgd wonen

De koper erkent door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De voorwaarden en formaliteiten zijn terug te vinden op www.verzekeringgwaarborgdwonen.be.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze

verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 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 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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:

- eenentwintig komma tien procent (21,10 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – 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 aankoop prijs 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 koop prijs 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de 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 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.

D. VOLMACHT

(...)

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 (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door Meester **Truus JASPERS**, notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 20 juni 2024.

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 curator met mij, notaris, getekend.

Goedgekeurd
de doorhaling
van

lijn(en)
woord(en)
letter(s)
getal(len)