

## **VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT**

Datum: 6 september 2024  
Ref: AG/2240014S  
Rep.nr:  
Bijlagen:  
Nazorg:

Het jaar tweeduizendvierentwintig.  
Op zes september.

Ga ik, Meester **Gwenn SWENTERS**, notaris te Dilsen-Stokkem, die haar ambt uitoefent onder de rechtsvorm van een besloten vennootschap "Cops & Swenters, geassocieerde notarissen", met zetel te 3680 Maaseik, Maastrichtersteenweg 85, met antennes te Maaseik en Dilsen-Stokkem en met ondernemingsnummer 0798.672.066, RPR Antwerpen, afdeling Tongeren, over tot het opstellen van **de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerende goederen.

### **I. VOORAFGAANDE MEDEDELINGEN**

#### **A. IDENTITEIT VAN DE EIGENAARS VAN HET ONROERED GOED**

§

### **II. VERKOOPSVOORWAARDEN**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

De koper zal samen met een uitgifte van deze akte en het proces-verbaal van toewijzing een kopie ontvangen conform artikel 25 van de Organieke Wet op het Notarisambt.

Na deze voorafgaande verduidelijkingen, heb ik, Notaris de verkoopsvoorwaarden volgens artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek opgemaakt. Deze luiden als volgt.

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notarissen "Cops & Swenters"

Zetel:

Maastrichtersteenweg 85  
3680 Maaseik  
089 56 90 50

[info@csnotarissen.be](mailto:info@csnotarissen.be)

Antenne:

Ter Motten 3  
3650 Dilsen-Stokkem  
089 56 90 50

[info@csnotarissen.be](mailto:info@csnotarissen.be)

##### **BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN**

**STAD MAASEIK - tweede afdeling - Neeroeteren**

In een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Ophoven", gelegen te "Ophovenstraat 113", volgens titel gekend als sectie A, nummers 1729/F/3 (magazijn), 1729/M/3 (huis), 1730/G (bouwland), met een oppervlakte van eenentwintig are drieënzestig centiare (21a63ca) en deel van nummer 1729/L/3, met een oppervlakte van zesenvijftig centiare (0a56ca), en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger gekend **sectie A, nummer 1729 S3 P0000, met een oppervlakte van tweeëntwintig are negentien centiare**, omvattende:

**LOT 1.**

**1. APPARTEMENT DRIE (A.3)**, zijnde een appartement, gelegen midden-rechts op de gelijkvloerse verdieping, **Ophovenstraat, nummer 113 B bus 01**, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "appartement A.3", **sectie A, nummer 1729 S3 P0002**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, slaapkamer 1, badkamer, water-closet, eetruimte, keuken, zitruimte, berging, slaapkamer 3 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdveertien / duizendsten (114/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

c) in exclusief genotsrecht: tuin gelegen aan de achterzijde van het appartement, zoals aangeduid op het tuinplan als 'TUIN B'.

**2. KELDERRUIMTE DRIE (K.3)**, gelegen zoals weergegeven op het kelderplan in de ondergrondse verdieping, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "Kelderruimte K.3", **sectie A nummer 1729 S3 P0014**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een aparte bergkelder met inkomdeur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie / duizendsten (3/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

**3. PARKEERPLAATS NEGEN (P.9)**, gelegen zoals weergegeven op het aangehechte bouwplan op de gelijkvloerse verdieping, achter het gebouw aan de rechter zijde, met inrit via de Ophovenstraat en uitrit via de Heerbaan, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "Parkeerplaats P.9", **sectie A nummer 1729 S3 P0026**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een afgebakende parkeerplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee / duizendsten (2/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

**4. PARKEERPLAATS VEERTIEN (P.14)**, gelegen zoals weergegeven op het aangehechte bouwplan op de gelijkvloerse verdieping, achter het gebouw aan de rechter zijde, met inrit via de Ophovenstraat en uitrit via de Heerbaan, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "Parkeerplaats P.14", **sectie A nummer 1729 S3 P0031**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een afgebakende

parkeerplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee / duizendsten (2/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

**LOT 2.**

**1. APPARTEMENT VIER (A.4)**, zijnde een duplexappartement, gelegen uiterst rechts op de eerste verdieping, boven de winkelruimte, **Ophovenstraat, nummer 113 C bus 01**, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "Appartement A.4", **sectie A, nummer 1729 S3 P0011**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomdeur met traphal naar de eerste verdieping en berging;
- Op de eerste verdieping: keuken, eetruimte, zitruimte met trap naar de tweede verdieping, terras.
- Op de tweede verdieping: nachthal, badkamer, slaapkamer en water-closet.
- Zolder.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzestig / duizendsten (62/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

**2. KELDERRUIMTE VIER (K.4)**, gelegen zoals weergegeven op het kelderplan in de ondergrondse verdieping, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "Kelderruimte K.4", **sectie A nummer 1729 S3 P0015**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een aparte bergkelder met inkomdeur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht / duizendsten (8/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

**3. PARKEERPLAATS ACHT (P.8)**, gelegen zoals weergegeven op het aangehechte bouwplan op de gelijkvloerse verdieping, achter het gebouw aan de rechter zijde, met inrit via de Ophovenstraat en uitrit via de Heerbaan, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "Parkeerplaats P.8", **sectie A nummer 1729 S3 P0025**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een afgebakende parkeerplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee / duizendsten (2/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

**4. PARKEERPLAATS DERTIEN (P.13)**, gelegen zoals weergegeven op het aangehechte bouwplan op de gelijkvloerse verdieping, achter het gebouw aan de rechter zijde, met inrit via de Ophovenstraat en uitrit via de Heerbaan, volgens recent kadastraal uittreksel gekend "Parkeerplaats P.13", **sectie A nummer 1729 S3 P0030**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een afgebakende parkeerplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee / duizendsten (2/1.000sten) in onverdeelde aandelen in de gedwongen onverdeeldheid met inbegrip van de grond.

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

**STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM VAN HET GEBOUW**

Zoals deze privaatieve en gemeenschappelijke delen uitvoering zijn beschreven en afgebeeld in de statuten van mede-eigendom van het voormelde gebouw met aangehechte plannen, omvattende de basisakte van "Residentie Ophoven", het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde, verleden voor notaris Allard Marc, destijds te Dilsen-Stokkem, op 13 september 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 27 september daarna, formaliteitsnummer 75-T-27/09/2013-09208.

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 worden vermeld.

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.

Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag waarop de toewijzing definitief is, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder enige garantie over de aard van de grond, de ondergrond of de stevigheid van de constructies, noch voor zichtbare of verborgen gebreken, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de verkoper of de vervolgende schuldeiser(s).

Het onroerend goed wordt verkocht **zonder** de bij artikel 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek bepaalde vrijwaring voor 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 koper ontzegt zich bijgevolg het recht op enig verhaal tegen de verkoper of de vervolgende schuldeiser wegens de aard en de staat van de gebouwen, de bodem en de ondergrond of wegens al wat zich daarop of daarin zou bevinden.

Aangezien het onroerend goed te bezichtigen is geweest vóór de toewijzing en de eigendomstitels en stedenbouwkundige voorschriften ter inzage hebben gelegen van de kandidaat-kopers op het kantoor van de ondergetekende notaris, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over de eventuele erfdiensbaarheden en gemeenschappen betreffende het onroerend goed, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de verkoper.

De rommel en afval die zich in en rond het onroerend goed zou bevinden, dient verwijderd te worden op kosten en benaerstiging van de koper, zonder verhaal op de verkoper.

**KADASTRAAL INKOMEN**

Uit het uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd via eNotariaat op 29 maart 2024 blijkt dat het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van de onroerende goederen het volgende bedraagt:

- Appartement drie: ACHTHONDERDDERTIG EURO (€ 830,00);
- Appartement vier: ZESHONDERDNEGENTIEN EURO (€ 619,00);
- Kelder drie: ZEVEN EURO (€ 7,00);
- Kelder vier: ZEVEN EURO (€ 7,00);
- Parkeerplaats acht: VIJFTIEN EURO (€ 15,00);
- Parkeerplaats negen: VIJFTIEN EURO (€ 15,00);
- Parkeerplaats dertien: VIJFTIEN EURO (€ 15,00);
- Parkeerplaats veertien: VIJFTIEN EURO (€ 15,00).

#### **EIGENDOMSOORSPRONG**

§

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt als volgt:

- **VOOR LOT 1.: HONDERDZESTIGDUIZEND EURO (€ 160 000,00);**
- **VOOR LOT 2.: HONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND EURO (€ 135 000,00).**

#### **MINIMUMBOD**

Het minimumbod bedraagt DUIZEND EURO (€ 1 000,00). Dit betekent dat er met minstens DUIZEND EURO (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet worden geboden, en dat lagere biedingen niet worden aanvaard.

#### **PUBLICITEIT**

De publiciteit voorafgaand aan de verkoop is gebeurd door aankondigingen die viermaal bekendgemaakt werden in het dagblad "Het Belang van Limburg" (België), op [www.notaris.be/immo](http://www.notaris.be/immo), op [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be), op [www.hbvl.be](http://www.hbvl.be), op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

Alle mondelinge toelichtingen en alle inlichtingen verstrekt door de publiciteit zijn slechts aanwijzend/informatief en worden niet gegarandeerd.

#### **AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 28 oktober 2024 om tien uur (10.00 u.)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 5 november 2024 om tien uur (10.00 u.)**, 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 PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden in het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 13 november 2024 om vijftien uur (15.00 u.)**.

#### **BEZOEKEN**

De hogervermelde onroerende goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen worden **bezoekt elke woensdag van veertien uur (14.00 u.) tot vijftien uur (15.00 u.)**, en dit **woensdag 9 oktober 2024 tot en met woensdag 30 oktober 2024**.

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

### **INFOSESSIE**

Er wordt een informatievergadering georganiseerd in het notariskantoor te Maaseik op **maandag 14 oktober 2024 om zestien uur dertig minuten (16.30 u.)** waarbij uitleg wordt gegeven omtrent de verkoopvoorwaarden en de online biedingen op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

### **GENOT - GEBRUIK**

De koper zal het genot van het verkocht 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 vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

### **Gebruikstoestand LOT 1.**

#### **1. Overeenkomst**

De goederen voormeld **onder LOT 1.** zijn verhuurd als hoofdverblijfplaats voor een duur van één jaar, ingaand op 1 januari 2021, geregistreerd op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 27 januari 2021.

De betreffende huurovereenkomst werd meermaals verlengd voor een periode van één jaar en voor het laatst in onderling overleg bij schriftelijke overeenkomst ondertekend op 26 september 2023, zodat de overeenkomst is verlengd vanaf 1 januari 2024 tot 31 december 2024.

De kandidaat-kopers worden door de instrumenterende notaris ingelicht over de bescherming die het Vlaams Woninghuurdecreet biedt aan de huurder die het goed als hoofdverblijfplaats gebruikt en over de opzeggingsmogelijkheden die het Vlaams Woninghuurdecreet biedt aan de koper van een onroerend goed.

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gebracht van de huurtoestand van het onroerend goed, en zullen de huurovereenkomst, samen met de plaatsbeschrijving en de

documenten van de huurwaarborg verkrijgen uiterlijk bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing van het onroerend goed.

De koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, zonder afbreuk te doen aan de rechten die hij als koper kan doen gelden ingevolge de wet en waaraan deze bepaling geenszins afbreuk doet, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen deze laatste.

## **2. Huurgelden**

De koper heeft het genot door ontvangst van de huurgelden zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

## **3. Huurwaarborg**

Voor deze huurovereenkomst werd er een huurwaarborg werd gesteld bij de naamloze vennootschap BNP Paribas Fortis.

Voor wat deze huurwaarborg betreft, treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, en verkrijgt hij de nodige machtigingen om dit administratief te regelen bij de bank.

## **4. Werken**

Er is geen weet van werken die zouden zijn uitgevoerd door de huurder en die recht geven op vergoeding.

Aan de huurder werd nooit toestemming gegeven om werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren op voormeld goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding.

## **Gebruikstoestand LOT 2.**

### **1. Overeenkomst**

De goederen voormeld **onder LOT 2.** zijn verhuurd als hoofdverblijfplaats voor een duur van één jaar, ingaand op 1 juni 2024, geregistreerd op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 8 mei 2024.

De kandidaat-kopers worden door de instrumenterende notaris ingelicht over de bescherming die het Vlaams Woninghuurdecreet biedt aan de huurder die het goed als hoofdverblijfplaats gebruikt en over de opzeggingsmogelijkheden die het Vlaams Woninghuurdecreet biedt aan de koper van een onroerend goed.

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gebracht van de huurtoestand van het onroerend goed, en zullen de huurovereenkomst, samen met de plaatsbeschrijving en de documenten van de huurwaarborg verkrijgen uiterlijk bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing van het onroerend goed.

De koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, zonder afbreuk te doen aan de rechten die hij als koper kan doen gelden ingevolge de wet en waaraan deze bepaling geenszins afbreuk doet, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen deze laatste.

### **2. Huurgelden**

De koper heeft het genot door ontvangst van de huurgelden

zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

### **3. Huurwaarborg**

Voor deze huurovereenkomst werd er een huurwaarborg werd gesteld bij de naamloze vennootschap KBC Bank.

Voor wat deze huurwaarborg betreft, treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, en verkrijgt hij de nodige machtigingen om dit administratief te regelen bij de bank.

### **4. Werken**

Er is geen weet van werken die zouden zijn uitgevoerd door de huurder en die recht geven op vergoeding.

Aan de huurder werd nooit toestemming gegeven om werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren op voormeld goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding.

### **VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT**

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.

Consultatie Themabestand "Vlaamse voorkooprechten":

Bij de consultatie door ondergetekende notaris van het e-voorkooploket, ter beschikking gesteld via het eNotariaat, op 23 juli 2024 blijkt dat voor het hogervermeld onroerend goed geen decretale voorkooprechten van toepassing 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.

### **GRENZEN – OPPERVLAKTE**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste (1/20<sup>ste</sup>), is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

### **GEMEENHEDEN**



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

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn, onder andere deze vermeld in de voormelde akte houdende de statuten van het appartementsgebouw.

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.

Er wordt verklaard dat er geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd lastens het verkochte goed en dat er geen kennis is van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de voormelde akte houdende de statuten van het appartementsgebouw.

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

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

De verkoop van hogervermeld onroerend goed geschiedt bovendien onder de bijzondere voorwaarden zoals bepaald in de voormelde akte houdende de statuten van het appartementsgebouw verleden voor notaris Allard Marc, destijds te Dilsen-Stokkem, op 13 september 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 17 september daarna, formaliteitsnummer 75-T-27/09/2013-09208, letterlijk luidende als volgt:

#### **"NIEUW GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN:**

*Door de juridische verdeling van de residentie in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie met zijn ganse infrastructuur.*

*Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.*

*Hieruit blijkt dat de comparanten verzaken aan de toepassing van de artikel 675 tot 680 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de beperking van de zichten tussen de verschillende kavels. De toekomstige eigenaars zullen derhalve deze artikels niet kunnen inroepen teneinde deze*

zichten te beperken.

Dit geldt in het algemeen voor:

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

Dit geldt in het bijzonder voor:

De toegang - langs de daartoe voorziene luiken in de tuinen waarvan het uitsluitend genot en gebruik is toegekend aan de appartementen gelegen op de gelijkvloerse verdieping - tot de regenwaterputten, septische putten en de toezichtspullen, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken. "

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

De koper verbindt zich deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren, vrij aan hem om de rechtmatigheid van bepaalde lasten en bedingen te betwisten, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkopers.

**CONSULTATIE SITE - [WWW.KLIP.BE](http://WWW.KLIP.BE) EN [WWW.KLIM-CICC.BE](http://WWW.KLIM-CICC.BE) BETREFFENDE ONDERGRONDSE KABELS EN LEIDINGEN**

Uit de opzoeken bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt, digitaal raadpleegbaar via de website [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/), verricht door ondergetekende notaris op 19 januari 2024 met referte 65cc434e-2aed-41c9-bc54-6777d6bb2238, blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de internetwebsites: [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) en [www.klip.be](http://www.klip.be) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in/onder het verkochte goed aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan het verkochte goed uit te voeren.

**SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken

aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

#### **MEDE-EIGENDOM**

##### **Statuten van mede-eigendom**

De verkoop van hogerschreven goed wordt daarenboven gedaan en aanvaard onder de bedingen en voorwaarden vervat in de akte houdende de statuten van mede-eigendom, inhoudende de basisakte en reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Allard Marc, destijds te Dilsen-Stokkem, op 13 september 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 27 september daarna, formaliteitsnummer 75-T-27/09/2013-09208, met eraan gehechte stukken.

Dezen zullen van kracht zijn als waren zij in deze akte vermeld.

De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van voormelde statuten van mede-eigendom aan de definitieve koper(s) te zullen overhandigen en een kopie van deze voormelde statuten van mede-eigendom zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van notarissen Cops & Swenters en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Alle overdragende en aanwijzende akten van eigendom of genot die de voorschreven goederen tot voorwerp zouden hebben, erin begrepen de huurcelen en genotvergunningen, moeten de uitdrukkelijke vermeldingen inhouden dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de statuten van mede-eigendom met eraan gehechte stukken, en dat hij gesubrogeerd is in de rechten en verplichtingen die zouden voortspuiten uit de wijzigingen die regelmatig door de algemene vergadering der mede-eigenaars beslist worden. Deze beslissingen zullen in de boeken en processen-verbaal van de vergadering bewaard blijven.

##### **Basisakte en reglement van mede-eigendom**

1) De **syndicus**, van het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, is:

"IMMOKE" besloten vennootschap, met zetel te 3680 Maaseik (Neeroeteren), Maaseikerlaan 100, BTW BE BE0459.940.841, rechtspersonenregister Antwerpen afdeling Tongeren BE0459.940.841.

De koper zal voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een kopie ontvangen van de documenten en inlichtingen gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94, §1 Burgerlijk Wetboek. Deze zullen gedurende de periode van de openbare verkoop tevens ter vrije inzage zijn voor de kandidaat-kopers in het kantoor van ondergetekende notaris.

De ondergetekende notaris heeft bij ter post aangetekende brief van 23 juli 2024 overeenkomstig artikel 3.94, §2 Burgerlijk Wetboek, de betreffende inlichtingen opgevraagd bij de gemelde syndicus. Deze heeft daarop geantwoord bij e-mail van 5 augustus 2024.

De koper zal voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een kopie ontvangen van de documenten en inlichtingen gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94, §1 Burgerlijk Wetboek. Deze zullen gedurende de periode van de openbare verkoop tevens ter vrije inzage zijn voor de kandidaat-kopers in het kantoor van ondergetekende notaris.

Bij zelfde schrijven van 23 juli 2024 heeft ondergetekende notaris tevens de inlichtingen en documenten opgevraagd overeenkomstig **artikel 3.94, §1 Burgerlijk Wetboek.**

Deze heeft daarop geantwoord bij e-mail van 5 augustus 2024.

De koper zal voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een kopie ontvangen van de documenten en inlichtingen gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94, §1 Burgerlijk Wetboek. Deze zullen gedurende de periode van de openbare verkoop tevens ter vrije inzage zijn voor de kandidaat-kopers in het kantoor van ondergetekende notaris.

**2)** De kandidaat-kopers worden op de hoogte gebracht dat, overeenkomstig artikel 3.94, §2, eerste lid Burgerlijk Wetboek, de kopende partij, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, niettegenstaande andersluidende bepaling, gehouden is tot het betalen van de volgende uitgaven, kosten en schulden (buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng):

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

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die

datum om betaling heeft verzocht.

De kosten die de kopende partij, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen **zijn bij de kandidaat-kopers bekend** ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus. Dientengevolge wordt er van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten **in de onderlinge verhouding tussen de verkoper en de koper niet afgeweken.**

3) De kandidaat-kopers worden er bovendien van op de hoogte gebracht dat, overeenkomstig **artikel 3.94, §2, vijfde lid Burgerlijk Wetboek**, de kopende partij, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot **het betalen van de gewone en periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen**, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

De kopende partij zal het genot van het onroerend goed verkrijgen zoals hiervoor vermeld.

4) Overeenkomstig artikel 3.94, §5, 1° Burgerlijk Wetboek heeft de **verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, **recht op de terugbetaling** van het gedeelte van zijn aandeel daarin **overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.**

Onder « werkkapitaal » wordt de som van de voorschotten verstaan, betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

In de mate dat de verkoper voorschotten betaalde die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten is hij voor wat betreft zijn aandeel in het werkkapitaal dat op die periode betrekking heeft schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus zal hierover een afrekening moeten opmaken.

5) De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94, §5 2° Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, en daarmee onafscheidelijk wordt overgedragen op de kopende partij, zodat de verkopende partij daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de kopende partij.

Onder «reservekapitaal» wordt de som verstaan van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de

vernieuwing van de lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Het aandeel van de verkopende partij in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. De verkopende partij is geen schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor wat betreft zijn aandeel in het reservekapitaal.

6) De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor heden waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

7) De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de kopende partij gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkopende partij.

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

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

De instrumenterende notaris is ertoe gehouden toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittreedende mede-eigenaar, voor zover hiervan sprake, dewelke door de syndicus betekend werden;

#### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - RUIMTELIJKE ORDENING: PLANNEN-EN VERGUNNINGENREGISTER**

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht erop dat er in het Belgisch Staatsblad reeds werd

bekendgemaakt dat de stad waarin het hogervermeld onroerend goed is gelegen, beschikt over een goedgekeurd plannen -en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Maaseik op 30 januari 2024. De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van dit uittreksel aan de definitieve koper(s) te zullen overhandigen en een kopie van deze inlichtingen zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van notarissen Cops & Swenters en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel en het hypothecair getuigschrift afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 blijkt:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- Stedenbouwkundige vergunning "bouwen van een autobergplaats", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 12 juli 1949, referentie 72024\_1949\_29, gemeentelijk dossiernummer 874.1/1949/85.

- Stedenbouwkundige vergunning "bouwen van een kaasmagazijn", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 1969, referentie 72024\_1969\_178, gemeentelijk dossiernummer 874.1/1969/1367.

- Stedenbouwkundige vergunning "bouwen van een kaasmagazijn", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 4 april 1978, referentie 72024\_1977\_33, gemeentelijk dossiernummer 874.1/1977/0131.

- Stedenbouwkundige vergunning "verbouwen van een handelspand met woning naar appartement met 6 wooneenheden en handelsruimte en regularisatie van een magazijn", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 29 april 2013, referentie 72021\_2013\_4704, gemeentelijk dossiernummer 874.1/2013/014, met volgende voorwaarden:

1° *De verordening van de Vlaamse Regering voor wat betreft het lozen van huishoudelijk afvalwater strikt na te leven.*

2° *De voorgestelde haagbeplanting dient aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.*

3° *De garage / magazijn gebouwd met betonnen panelen tegen de achterste perceelsgrens dient gesloopt binnen 1 jaar na afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.*

4° *De voorwaarden opgelegd door de brandweer Maaseik in het advies van 20 februari 2013 dienen strikt opgevolgd te worden.*

5° *De poort ter hoogte van de Heerbaan in te planten op privé eigendom.*

6° *De haagbeplanting ter hoogte van de uitrit aan de Heerbaan moet over een lengte van 5 meter achter de rooilijn van de Heerbaan beperkt worden in hoogte tot maximum 0,70 meter."*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Maaseik gedateerd van 30 januari 2024 overeenkomstig het Gewestplan "Limburgs Maasland", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 september 1980, "woongebieden" is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat hogervermeld onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

7° dat voor het onroerend goed geen "as-built"-attest is opgesteld in de zin van artikel 4.2.9. VCRO, aangezien betreffende bepaling nog niet in werking is getreden;

8° dat het onroerend goed niet is gelegen binnen de perimeter van een watergevoelig open ruimte gebied in de zin van artikel 5.6.8. VCRO;

9° dat het onroerend goed niet is bezwaard met een planbatenheffing in de zin van artikel 2.6.4. VCRO.

#### **GEWESTPLAN**

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Maaseik op 30 januari 2024 blijkt dat het hogerbeschreven onroerend goed volgens het Gewestplan "Limburgs Maasland" goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 september 1980 gelegen is in "woongebied".

Overeenkomstig artikel 5.1.0. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de *woongebieden* bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Een en ander voor zover deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

#### **PLAN VAN AANLEG - GEMEENTELIJK / PROVINCIAAL / GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**

De verkochte onroerend goed is niet gelegen binnen de grenzen van een Plan van Aanleg, Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan of



Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

#### **INLICHTINGEN BIJ DE STAD MAASEIK**

Ondergetekende notaris wijst geïnteresseerden op het feit dat de brief houdende stedenbouwkundige inlichtingen een louter informatieve waarde heeft, zonder verdere garanties over de inhoud ervan noch over de feitelijke toestand ervan en dat het stadsbestuur niet verantwoordelijk is voor eventuele foutieve en/of onvolledige informatie.

De geïnteresseerden worden er tevens op gewezen dat de informatie die werd opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel geldt onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het desbetreffende plannen- en vergunningenregister.

#### **EVENTUELE BOUWOVERTREDINGEN**

Vermelding in de stedenbouwkundige inlichtingen:

- in hogervermeld schrijven van de stad Maaseik wordt vermeld dat er op naam van de huidige eigenaar geen proces-verbaal van bouwovertreding bekend is;
- dat er geen werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd, gesteld of aangebracht waarvoor een (omgevings-)vergunning is vereist, behoudens dewelke voormeld;
- dat er geen niet-vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd, gesteld of aangebracht in strijd met de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of in strijd met de aanvullende en afwijkende voorschriften van het geldende Gewestplan;
- dat voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden is afgegeven, behoudens dewelke voormeld, en dat er geen verzekering kan worden gegeven wat betreft de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, noch om er de bestemming van te wijzigen;

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er tenslotte op dat:

- er geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundig handelingen is verkregen;
- om een correct zicht te krijgen van de al dan niet vergunde toestand van de aanwezige constructies, het noodzakelijk is dat zij de huidige toestand toetsen aan de stedenbouwkundige vergunningen en goedgekeurde plannen welke ter inzage liggen op de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Maaseik;
- om een correct zicht te krijgen van de bouwmogelijkheden op voormeld onroerend goed, het noodzakelijk is dat zij contact opnemen met de stad Maaseik.

Ondergetekende instrumenterende notaris wordt vrijgesteld van een concreet onderzoek van de overeenstemming van de eventuele bestaande constructies, van hun bestemming en van

hun gebruik, met de wetten en reglementeringen inzake ruimtelijke ordening.

#### **INTEGRAAL WATERBELEID - WATERPARAGRAAF**

1. Blijkens opzoekingen gedaan de dato 19 januari 2024 verklaart ondergetekende instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermeld goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones. Hieronder dient begrepen te worden een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen werd blootgesteld of blootgesteld kan worden.

Blijkens zelfde opzoekingen verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermeld goed:

- niet gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied; hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied; hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

"A: geen overstroming gemodelleerd".

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

"A: geen overstroming gemodelleerd".

2. Er wordt verklaard dat het hierboven vermeld goed nooit is overstroomd.

#### **ONROEREND ERFGOED - ONTEIGENING**

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers op de toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

1. Er wordt verklaard dat het hogervermeld onroerend goed noch voorlopig noch definitief is beschermd overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met name geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads-of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site, dat er geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit is betekend en dat er evenmin een openbaar onderzoek bestaat volgens artikel 6.1.7 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Er wordt verklaard dat het hogervermeld onroerend goed niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris zoals opgenomen in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met name de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken, dat er verder geen kennis is van een openbaar onderzoek volgens de artikelen 4.1.3 en 4.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed in een inventaris vast te stellen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

**2.** Er wordt verklaard dat er voor voormeld goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

Er wordt tevens verklaard dat er geen kennis is van een vonnis dat de eigendomsoverdracht beveelt of heeft bevolen van het geheel of van een deel van het onroerend goed.

Er wordt verklaard dat er geen betekening werd gedaan door de burgemeester van de betreffende stad waarin het verkochte onroerend goed is gelegen waaruit blijkt dat het eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

Er wordt verklaard dat het te koop gestelde eigendom niet in de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen/woningen en/of bedrijfsruimten zijn opgenomen.

#### **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers op de toepassing van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006. Zij wijst de verzoekers en de liefhebbers op de draagwijdte van deze bepalingen inzake aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

**1.** Er wordt verklaard dat er geen gegevens bekend zijn om te besluiten dat er op het onroerend goed dat het voorwerp is van onderhavige akte, een risico-inrichting gevestigd is of was zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 en dat het aldus geen risicogrond betreft. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, welke informatie tevens wordt bevestigd in de informatiebrief van de stad Maaseik gedateerd van 30

januari 2024.

2. De instrumenterende notaris geeft de liefhebbers mededeling van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd met betrekking tot het bij deze te koop gestelde goed, welk attest werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) te Mechelen op 1 februari 2024 met respectievelijke kenmerk 20240083255 en waarvan de inhoud luidt als volgt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

**3.** Er wordt verklaard, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, onder bevestiging dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

**4.** Ondergetekende notaris bevestigt dat overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet de bepalingen van afdeling II van het Bodemdecreet werden toegepast.

**5.** De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers 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 hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing zijn.

De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van dit attest aan de definitieve kopers te zullen overhandigen en een kopie van dit attest zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021**

1. Er wordt verklaard dat het hogerbeschreven onroerend goed niet valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 omwille van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door de initiatiefnemers met toepassing van artikel 3.30, §2 (gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond) of artikel 5.85, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. Er wordt bovendien verklaard dat het hogerbeschreven onroerend goed niet valt onder toepassing van de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 omwille van inventarisatie in het leegstandregister gebouwen en woningen (artikel 2.9), noch in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen (artikel 2.15), noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen (3.19) of omwille van een gebrek aan tijdige slooping van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning.

Er wordt verklaard tevens geen kennis te hebben van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in voormelde inventaris en/of register.

3. Er wordt verklaard dat het hogerbeschreven onroerend goed geen woning is zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

4. Er wordt verklaard dat geen kennis is van een verworven sociaal beheersrecht.

5. Er wordt verklaard dat het perceel voorwerp van onderhavige akte geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat is gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

6. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, consulteerde ondergetekende notaris op 23 juli 2024 het "register van herstellvorderingen", vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van deze Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over de betreffende onroerende goederen.

#### **BOSDECREET**

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers erop dat een

grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet van 13 juni 1990 wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van "bos" overeenkomstig artikel 3 van het voormeld Bosdecreet: *"de bossen, zijnde grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen"*.

Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

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

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren (05ha).

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

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

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

Na voorlezing van artikel 3 van het voormeld Bosdecreet wordt er verklaard dat het hogervermeld onroerend goed geen "bos" is zoals bedoeld in het Bosdecreet, zodat het goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

#### **NATUURBEHOUD EN BESCHERMING VAN HET NATUURLIJK MILIEU**

Er wordt verklaard dat het onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);

- een erkend natuurreservaat en hun uitbreidingszone 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 met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke

uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorzien in artikel 37 van het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu niet van toepassing.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt gevestigd op het bestaan van verplichtingen opgelegd door het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 inzake de coördinatie op de bouwplaatsen.

Voor het hoger beschreven eigendom werd er een postinterventiedossier opgesteld.

#### **STOOKOLIETANK**

In het verkochte goed is noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op artikel 11.1/1.3 van het Decreet van 8 mei 2009 waarin is bepaald dat het verboden is om een stookolieketel te plaatsen in zowel residentiële als niet-residentiële gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met betrekking tot nieuwbouw of de ingrijpende energetische renovatie wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2022.

Bij bestaande residentiële en niet-residentiële gebouwen (die niet ingrijpend energetisch gerenoveerd worden) mag de plaatsing van een stookolieketel of ketellichaam (ter vervanging van een oude ketel of van een andere verwarmingstechnologie) vanaf 1 januari 2022 alleen nog als er geen aardgasnet in de straat beschikbaar is.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

**1.** Het voorwerp van de verkoop is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

**2.** Bij proces-verbaal van 30 januari 2018 **voor wat betreft het appartement van LOT 1.** en 14 december 2021 **voor wat betreft LOT 2.** werd door de heer CORDENS Jan van de vereniging zonder winstoogmerk "ATECON" te 2000 Antwerpen, Britselei 94 bus 31, met ondernemingsnummer 0408.677.925, vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

**3.** De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van dit attest aan de definitieve kopers te zullen overhandigen en een kopie van dit attest zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van

ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat de installatie na vijftwintig (25) jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Ondergetekende notaris wijst op de voorschriften van artikel 11.2.2 van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid en van artikel 9.2.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, betreffende de verplichting om vóór de overdracht van een residentieel gebouw een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen te laten afleveren door een erkend organisme.

- Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot **het appartement van LOT 1.**, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer COX Kevin (EP16993) gedateerd van 26 februari 2024 met vermelding van unieke code 20240226-0002034021-RES-2, met **energielabel B** en met als kengetal 169 kWh/m<sup>2</sup>.

- Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot **het appartement van LOT 2.**, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer COX Kevin (EP16993) gedateerd van 21 september 2020 met vermelding van unieke code 20200921-000231093-RES-1, met **energielabel B** en met als kengetal 126 kWh/m<sup>2</sup>.

De instrumenterende notaris bevestigt het origineel van dit attest aan de definitieve kopers te zullen overhandigen en een kopie van dit attest zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **ROOKMELDERS**

De kandidaat-kopers worden gewezen op artikel 3.1, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op grond waarvan elke woning moet zijn uitgerust met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

#### **FOTVOLTAÏSCHE INSTALLATIE**

Het bij onderhavige akte verkochte onroerend goed is niet uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.

#### **RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN**

Ondergetekende notaris stelt de kandidaat-kopers in kennis van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die is opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de algemene bepalingen over het energiebeleid (Energiebesluit).

Het hogerbeschreven goed is een residentiële gebouweenheid.



De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat het goed binnen een termijn van vijf (5) jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop van het goed.

Verder worden de kandidaat-kopers erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij/zij binnen een termijn van vijf (5) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de kandidaat-kopers verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### **ASBESTINVENTARISATTEST**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code **UC 20240304-000140.000** met betrekking tot **het appartement van LOT 1.**, en **UC 20240304-000143.000** met betrekking tot **het appartement van LOT 2.**, opgemaakt op 4 maart 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Asbestveilig"*.

Er wordt verklaard dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;  
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De instrumenterende notaris bevestigt dit attest aan de definitieve kopers te zullen overhandigen en een kopie van dit attest zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van ondergetekende notaris en tevens ter vrije inzage zijn via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Er wordt verklaard dat er verder geen kennis is van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

#### **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

Het goed wordt 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.

Er wordt tevens verklaard dat in het hogervermeld onroerend goed geen roerende goederen aanwezig zijn waarop een zakelijk zekerheidsrecht rust en die, door incorporatie of bestemming, onroerend zijn geworden.

Schuldeisers:

Ten aanzien van de ingeschreven en bevoorrechte schuldeisers die bij toepassing van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek rechtsgeldig werden opgeroepen, brengen deze openbare verkopen **overwijzing van de prijs mee.**

De goederen zijn thans bezwaard met volgende hypothecaire inschrijvingen:

- §

**OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper(s) vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet(en) de koper(s) 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(en) de koper(s) de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper(s) is/zijn gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste (8<sup>ste</sup>) 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(s) zal/zullen, vanaf zijn/hun ingenottreding, tenzij de wet hem er eerder toe verplicht, de eventuele abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn/hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij/zij moet(en) 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(s) berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn/hun 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(s) voor het lopende jaar.

**B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

**TOEPASSINGSGEBIED**

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

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

#### **TOETREDING**

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

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

#### **WIJZE VAN VERKOPEN**

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

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

**Artikel 5.** De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de hoogst door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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 bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling

doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **BIEDINGEN**

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

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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### **HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN**

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

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

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

#### **WEIGERING ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5 000,00)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5 000,00)** indien het goed niet wordt

toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend (5 000)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend 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 **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend (5 000)**.

#### **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 art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

**Artikel 16.** De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze

voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

#### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

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

#### **UITDRIJVING**

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

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

#### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

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

#### **STERKMAKING**

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

#### **AANWIJZING VAN EEN 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, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek).

## **PRIJS**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

## **KOSTEN (VLAAMS GEWEST)**

**Artikel 25.** De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma 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, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het

hoger registratierecht of met de verschuldigde btw. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het oogenblik 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 25bter. 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 kosten;
- 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.

**NALATIGHEIDSINTRESTEN**

**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

Gerechdelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechdelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtdsdeurwaardersexploot 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 Gerechdelijk 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 gerechtdigd 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 Gerechdelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / de online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.



- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. FISCALE VERKLARINGEN**

##### **REGISTRATIEBELASTING**

Voor zover de koper in het proces-verbaal van definitieve toewijzing verklaart te willen genieten van verminderingen van registratierechten zullen volgende clausules mogelijk opgenomen worden.

##### **Verlaagd tarief**

De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van 3% van artikel 2.9.4.2.11. Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

- 1° de zuivere aankoop van een woning;
- 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;
- 3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed te zullen voldoen (inschrijving binnen de drie (3) jaar vanaf heden).

De kopende partij bevestigt te zijn geweest op:

- 1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 1% voor (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken
- 2° de mogelijkheid om een teruggave van 2% te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de kopende partij tijdig een verzoekschrift indienen. Voor verdere informatie, zie [notaris.be](http://notaris.be).

##### **Ingrijpende energetische renovatie**

De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.12. VCF en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten :

- 1° de zuivere aankoop van een woning;
- 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;
- 3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe:

- 1° aan de inschrijvingsplicht in het bevolkingsregister op het adres van het verkregen onroerend te zullen voldoen (inschrijving binnen zes (6) jaar vanaf heden);
- 2° een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010, een gedeeltelijke herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, of een herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2° van het voormelde Besluit;
- 3° binnen een termijn van zes (6) jaar vanaf de definitieve verkoping een energieprestatiecertificaat bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010 te bekomen, waaruit blijkt dat de werken die aan de

aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op welke als vermeld in punt 2°.

**Belastbare grondslag niet hoger dan tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220 000,00)**

De koper vraagt eveneens om toepassing van de rechtenvermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.5. VCF en verklaart dat de voorwaarde vervuld is, te weten:

1° de belastbare grondslag niet hoger is dan tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220 000,00).

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers erop dat de belastbare grondslag voor de berekening van de registratierechten in het kader van een openbare verkoop verschilt van de geboden prijs.

**GOEDKEURING VAN DE VERKOOPSVORWAARDEN**

§

**INSTEMMING**

De koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg, worden van rechtswege geacht in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van de verkoop, vermeld zowel in de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden als in het proces-verbaal van toewijzing.

**AANMANING**

§

**KEUZE VAN DOMICILIE**

Voor de uitvoering van de verkoop dienen de verkopers, de koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg hetzij in het proces-verbaal van toewijzing, hetzij in een akte van bekrachtiging, van aanduiding van lastgever of van borgstelling, een uitdrukkelijke keuze van woonst doen in België, zo niet, zullen dezen geacht worden keuze van woonst gedaan te hebben in het kantoor van de minuuthoudende notaris.

**IDENTITEITSBEVESTIGING**

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet bevestigt ondergetekende notaris dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen eensluidend zijn met de extracten van de Burgerlijke Stand. De notaris bevestigt de identiteit van partijen op grond van de door de wet vereiste stukken.

**GEÏND RECHT OP GESCHRIFTEN**

Ondergetekende notaris verklaart de som van vijftig euro (50,00 €) ontvangen te hebben, zijnde het bedrag van het recht op geschriften verschuldigd uit hoofde van onderhavige akte, waarvan kwijting.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld in het kantoor van ondergetekende notaris te Dilsen-Stokkem, op hogervermelde datum, en na integrale lezing heb ik, Notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

